

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları Dipnot 2 ve 6'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %87'sini oluşturmakta olup toplam değeri 424.770.000 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerleme yöntemine ve değerleme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerleme çalışmaları yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerlerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Şirket'in atamış olduğu değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerleme raporları üzerinde, Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluşun yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. - Şirket'in değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerleme raporlarını, uygulanan değerleme yöntemlerini ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in değerleme uzmanı ile değerlendirdik. - Değerleme raporlarında yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. - Dipnot 2 ve 6'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme eksper raporlarında yer alan bilgilerle uyumunu inceledik. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2019

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....	6-50
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-24
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	24-25
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	26
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-29
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30-31
NOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	33
NOT 10 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33-34
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	34
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR	35-36
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
NOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER /GİDERLER	37
NOT 16 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER	37
NOT 17 FİNANSAL GELİRLER	38
NOT 18 FİNANSAL GİDERLER.....	38
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ KAYIP	38
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-39
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39-46
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	47-49
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-50

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		11.922.465	27.793.218
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.075.722	25.542.452
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5a	2.333.424	213.748
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a	57.567	113.548
Peşin ödenmiş giderler	9a	3.963.348	166.164
Diğer dönen varlıklar	8b	4.492.404	1.757.306
Duran varlıklar		475.401.844	357.189.881
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a	124.883	66.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	424.770.000	332.020.030
Maddi duran varlıklar	7	7.768.864	6.382.352
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		365.798	122.381
Peşin ödenmiş giderler	9b	13.776.760	1.875.355
Diğer duran varlıklar	8c	28.595.539	16.723.111
TOPLAM VARLIKLAR		487.324.309	384.983.099

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		91.734.520	9.639.689
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	6.235.294	4.444.615
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5b	17.070.553	3.172.402
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20	67.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8d	21.795	46.971
Ertelenmiş gelirler		-	220.375
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	348.277	169.907
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	10a	12.251	10.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8e	1.046.350	1.574.697
Uzun vadeli yükümlülükler		12.239.124	12.343.938
Uzun vadeli borçlanmalar	4	6.105.961	8.824.561
Ertelenmiş gelirler		79.411	6.021
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	236.596	176.812
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8f	5.817.156	3.336.544
Özkaynaklar		383.350.665	362.999.472
Ödenmiş sermaye	12	154.000.000	154.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		52.286	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(102.215)	(51.918)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		166.852.191	182.869.782
Net dönem karı/(zararı)		20.349.204	(16.017.591)
TOPLAM KAYNAKLAR		487.324.309	384.983.099

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 2018</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 2017</i>
Hasılat	13	11.342.736	7.136.574
Satışların maliyeti (-)	13	(6.350.433)	(2.869.600)
Brüt kar		4.992.303	4.266.974
Genel yönetim giderleri (-)	14	(11.114.395)	(6.857.434)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(2.316.642)	(234.047)
Araştırma geliştirme giderleri (-)		-	(15.000)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	30.538.832	589.130
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(1.633.484)	(15.344.937)
Esas faaliyet karı/(zararı)		20.466.614	(17.595.314)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16	-	173.047
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	16	-	(1.261)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)		20.466.614	(17.423.528)
Finansal gelirler	17	4.169.612	4.317.947
Finansal giderler (-)	18	(4.287.022)	(2.912.010)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		20.349.204	(16.017.591)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		20.349.204	(16.017.591)
Durdurulan faaliyetler dönem karı		-	-
Dönem karı/(zararı)		20.349.204	(16.017.591)
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		20.349.204	(16.017.591)
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	19	0,00132	(0,00104)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kar		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(50.297)	(7.066)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(50.297)	(7.066)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		20.298.907	(16.024.657)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		20.298.907	(16.024.657)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senetleri ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden değ. ve ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam Kaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	-	(44.852)	7.144.690	162.655.732	20.496.640	309.024.129
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	282.590	20.214.050	(20.496.640)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.066)	-	-	(16.017.591)	(16.024.657)
Sermaye arttırımı	70.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	-	(51.918)	7.427.280	182.869.782	(16.017.591)	362.999.472
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	-	(51.918)	7.427.280	182.869.782	(16.017.591)	362.999.472
Transferler	-	-	-	-	-	(16.017.591)	16.017.591	-
Çıkarılan hisselerden sağlanan nakit	-	-	52.286	-	-	-	-	52.286
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(50.297)	-	-	20.349.204	20.298.907
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	52.286	(102.215)	7.427.280	166.852.191	20.349.204	383.350.665

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	2018	2017
A İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(21.206.256)	3.348.817
Dönem karı		20.349.204	(16.017.591)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(24.555.198)	17.863.012
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	349.338	271.518
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	6	(29.387.868)	15.480.121
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14	1.033.533	693.135
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(791.996)	(1.024.028)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		90.524	68.277
Duran varlık satış karı		(33.711)	79.825
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.184.982	2.294.164
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(16.919.225)	1.531.475
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	5	(2.469.014)	(232.692)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(30.308.365)	(5.268.043)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	5	13.898.151	1.995.565
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		1.960.003	1.612.987
Finansal yatırımlardaki değişim		-	3.423.658
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(81.037)	(28.079)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	11	(81.037)	(28.079)
B Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(65.991.853)	(9.962.429)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(2.339.856)	(1.594.994)
Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		33.711	489.992
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(323.606)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(63.362.102)	(78.857.427)
Sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	70.000.000
C Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		62.731.379	3.093.971
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		52.286	-
Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		5.993.834	8.332.403
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(11.106.737)	(6.262.461)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		67.000.000	-
Alınan faizler	17	1.353.917	1.042.559
Ödenen faizler	18	(561.921)	(18.530)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış	3	(24.466.730)	(3.519.641)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	25.542.452	29.062.093
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	1.075.722	25.542.452

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ('Şirket'), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek üzere kurulmuştur.

Şirket'in yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir. Şirket; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no.lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi : Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28
ÇANKAYA/ANKARA
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Kavaklıdere V.D.
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 65 00 - 0 312 447 65 75

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	78.540.000	51,00	78.540.000
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	75.460.000
	100	154.000.000	100	154.000.000

(*) Şirket'in 30 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırun cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermaye içindeki payı %81,69'dur. 11 Ekim 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı hazırun cetveline göre de İsmail Tarman'ın sermaye içindeki payı değişmemiş ve %81,69 olmuştur.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

Şirket 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'unu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2017: 21).

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2019 tarihinde onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2014 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2015 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 25).

2.1.2 Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2017 bilançosunda "Diğer maddi olmayan duran varlıklar" hesabı içerisinde gösterilen, 611.308 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket'in mali tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yabancı Para Çevrimi

a) Fonksiyonel para birimi ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

b) İşlemler ve bakiyeler

Yabancı para ile yapılan işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihte geçerli olan döviz kuru kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu işlemlerden doğan ve yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerin yılsonu döviz kuru çevriminden doğan kur farkı kar ve zararı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. *31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- a) **TFRS 9, "Finansal araçlar";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- b) **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- c) **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler" standardındaki değişiklikler**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- **TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğrudan doğruya değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- **TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir

2.4 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Geçmiş yıl finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar (Devamı)

TFRS 9, "Finansal araçlar" standardına ilk geçiş

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım"ı uygulamayı tercih etmiştir. TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardına ilk geçiş kapsamında şirket için önemli bir etki olmadığından finansal tablolarında bu standarda ilişkin düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 9 Standardı "basitleştirilmiş yaklaşım"ı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı'nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan

Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına ilk geçiş

Şirket, "TMS 18 Hasılat" standardının yerini alan "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını 1 Ocak 2018 tarihinden başlayarak uygulamıştır. Bu kapsamda standardın ilk defa uygulanmasının geriye dönük bir etkisi olmadığından, finansal tablolarından herhangi bir kümülatif etki yöntemi düzeltmesi muhasebeleştirmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirlerini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Şirketin satışın gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Temettü ve faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Kiralama - kiralayan durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-5 yıl) itfa edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Kapsamlı gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kapsamlı gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.

Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararlar ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Hisse Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 10).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler (Not 6).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Devamı)

Şirket'in mülkiyetindeki Atakule Alışveriş Merkezi, Obaköy İş Merkezi ve Haşim İşcan İş Merkezi kira getirisi elde etme amaçlı, Farabi Sokak'taki bina, Borazan Sokak'taki bina, Kuleli Caddesi'ndeki bina ve Arjantin Caddesi 28 No'lu binanın bir bölümü kira getirisi elde etme amaçlı, Beykoz Riva'da, Mühye'de, Kocaeli Dilovası'ndaki arsa ise kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket'in üst düzey yöneticileri faaliyet sonuçlarını portföyde yer alan gayrimenkuller bazında kontrol edip sonuçları analiz ettiğinden, mevcut olan gayrimenkullerin her biri bir faaliyet bölümü olarak tanımlanabilir. Öte yandan, her bir gayrimenkulden elde edilen gelir ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalar ve kiracılara yansıtılan ortak giderler yasal kayıtlarda ayrı ayrı yer almakla birlikte, müşteri portföyünün ve Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuat ve kanunların aynı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, TFRS 8, "Faaliyet Bölümleri"ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, buna istinaden finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. *Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar özkaynaklar tablosuna yansıtılmıştır.*

Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim’in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklere ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları(Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü(Devamı)

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.641
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.925
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.060
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	130
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	5.154
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	898
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	898
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.100
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	888
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	888
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	844
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	352
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	800
Atakule AVM Projesi	Gelir yöntemi	18.004
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	Emsal karşılaştırma yöntemi	8.257

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.491
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.776
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	3.870
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	120
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.939
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	820
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	806
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	499
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	900
Atakule AVM Projesi	Maliyet yöntemi	12.367
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi (*)	Emsal karşılaştırma yöntemi	8.282

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Borazan Sokak Konut-Ofis projesinin inşaatının tamamlanmış olması sebebiyle, emsal karşılaştırma yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	2018	2017
Kasa	4.591	4.249
Bankadaki nakit		
Vadesiz mevduatlar	11.012	246.471
Vadeli mevduatlar	-	22.091.933
Diğer nakit ve nakit benzerleri (B tipi likit fon)	1.060.119	3.199.799
	1.075.722	25.542.452

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<u>Para cinsi</u>		
Avro	466	35.248
ABD Doları	1.022	209.271
TL	9.524	1.952
	11.012	246.471

31 Aralık 2018 itibarıyla bankalarda vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Avro:2.168.651, ABD Doları: 794.622, TL: 19.128.660'dır).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	2018	2017
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Finansal kiralama yükümlülükleri	6.235.294	4.444.615
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	6.235.294	4.444.615
Uzun vadeli borçlanmalar		
Finansal kiralama yükümlülükleri	6.105.961	8.824.561
Uzun vadeli borçlanmalar	6.105.961	8.824.561

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

	2018	2017
1 yıla kadar	6.660.744	4.985.658
1 yıl - 5 yıl	6.281.011	9.274.388
Finansal kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(600.500)	(990.870)

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	12.341.255	13.269.176
---	-------------------	-------------------

Finansal kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Avro	%4,40	%4,31

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 yıla kadar	6.235.294	4.444.615
1 yıl - 5 yıl	6.105.961	8.824.561
	12.341.255	13.269.176

Finansal kiralama yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.341.255	13.269.176	12.943.789	14.317.252
	12.341.255	13.269.176	12.943.789	14.317.252

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı - 1 Ocak	13.269.176	8.147.908
Alınan yeni finansal borçlar	5.947.254	8.332.403
Anapara ödemeleri	(11.106.737)	(5.555.358)
Faiz tahakkuku değişimi	46.580	50.059
Kur farkları değişimi	4.184.982	2.294.164
Dönem sonu - 31 Aralık	12.341.255	13.269.176

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ticari alacaklar	3.630.987	1.437.913
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.297.563)	(1.224.165)
	2.333.424	213.748

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının vadesi geçmiş olup, 1.297.563 TL (31 Aralık 2017: 1.224.165 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların tamamı ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesi ve borçlu firmalara ulaşılama durumlarına dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak itibarıyla	1.224.165	1.272.374
Tahsilatlar	(275.940)	(319.727)
Dönem gideri	349.338	271.518
31 Aralık itibarıyla	1.297.563	1.224.165

b) Ticari borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ticari borçlar	17.070.553	3.172.402
	17.070.553	3.172.402

Satıcılar cari hesaplarının önemli bir bölümü Atakule AVM inşaatının dış cephe, ince yapı işleri, çevre düzenlemesi, mobilya ve dekorasyon ile elektrik ve mekanik taahhüt kesin hakediş ödemelerinden kaynaklanan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de verilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2017 tarihi		İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış/(azalış)	31 Aralık 2018 tarihi	
	Ekspertiz raporu tarihi	Gerçeğe uygun değer						Ekspertiz raporu tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Obaköy İş Merkezi	29.12.2017	39.630.000	159.000	-	-	39.789.000	3.966.000	29.12.2018	43.755.000
Haşim İşcan İş Merkezi	29.12.2017	18.030.000	-	-	-	18.030.000	970.000	26.12.2018	19.000.000
Kuleli Caddesi No:5	29.12.2017	3.510.000	-	-	-	3.510.000	172.000	24.12.2018	3.682.000
Kocaeli Dilovası Arsası	29.12.2017	1.900.000	-	-	-	1.900.000	160.000	24.12.2018	2.060.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2017	4.480.000	-	-	-	4.480.000	195.000	24.12.2018	4.675.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2017	6.062.004	-	-	-	6.062.004	593.996	26.12.2018	6.656.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2017	3.406.718	-	-	-	3.406.718	30.282	26.12.2018	3.437.000
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	29.12.2017	23.620.000	-	-	-	23.620.000	2.360.000	25.12.2018	25.980.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2017	2.063.912	-	-	-	2.063.912	68.088	25.12.2018	2.132.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	29.12.2017	1.106.088	-	-	-	1.106.088	101.912	25.12.2018	1.208.000
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	24.435.000	-	-	-	24.435.000	1.225.000	25.12.2018	25.660.000
Mühye parsel 1	29.12.2017	525.000	-	-	-	525.000	(155.000)	25.12.2018	370.000
Mühye parsel 4	29.12.2017	8.900.000	-	-	-	8.900.000	(990.000)	25.12.2018	7.910.000
Borazan Sokak No:31	29.12.2017	8.270.000	31.033	-	-	8.301.033	(56.033)	26.12.2018	8.245.000
Atakule AVM Projesi (*)	29.12.2017	186.081.308	63.172.069	-	-	249.253.377	20.746.623	19.12.2018	270.000.000
		332.020.030	63.362.102	-	-	395.382.132	29.387.868		424.770.000

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar ince yapı inşaat işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri, çevre düzenlemesi, dış cephe ve danışmanlık için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2016 tarihi			İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış / (azalış)	31 Aralık 2017 tarihi	
	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer							Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller										
Obaköy İş Merkezi (*)	29.12.2016	33.731.000	276.788	-	(1.150.045)		32.857.743	6.772.257	29.12.2017	39.630.000
Haşim İşcan İş Merkezi	29.12.2016	18.120.000	-	-	-		18.120.000	(90.000)	29.12.2017	18.030.000
Kuleli Caddesi No:5 (**)	29.12.2016	850.598	-	-	2.095.991		2.946.589	563.411	29.12.2017	3.510.000
Kocaeli Dilovası Arsası	29.12.2016	1.823.000	-	-	-		1.823.000	77.000	29.12.2017	1.900.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2016	4.305.000	-	-	-		4.305.000	175.000	29.12.2017	4.480.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2016	5.684.840	-	-	-		5.684.840	377.164	29.12.2017	6.062.004
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2016	3.195.160	-	-	-		3.195.160	211.558	29.12.2017	3.406.718
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	29.12.2016	21.490.000	-	-	-		21.490.000	2.130.000	29.12.2017	23.620.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2016	1.950.000	-	-	-		1.950.000	113.912	29.12.2017	2.063.912
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	-	993.872	-	-	-		993.872	112.216	29.12.2017	1.106.088
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	22.187.000	-	-	-		22.187.000	2.248.000	29.12.2017	24.435.000
Mühye parsel 1	29.12.2017	525.680	-	-	-		525.680	(680)	29.12.2017	525.000
Mühye parsel 4	29.12.2017	9.079.320	-	-	-		9.079.320	(179.320)	29.12.2017	8.900.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi(****)	29.12.2017	6.090.000	5.079.255	-	-		11.169.255	(2.899.255)	29.12.2017	8.270.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller										
Atakule AVM Projesi (***)	29.12.2017	136.900.000	70.600.002	-	-		207.500.002	(21.418.694)	29.12.2017	186.081.308
Arjantin Cad. Konut-Ofis projesi (*****)	29.12.2017	3.710.000	2.901.382	-	(3.550.000)		3.061.382	(3.061.382)	-	-
		270.635.470	78.857.427	-	(2.604.054)		346.888.843	(14.868.813)		332.020.030

- (*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarındaki yangın söndürme sistemi aktifleştirilmiş olup, tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.
- (**) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. Bu taşınma sonrasında Kuleli Caddesi'nde bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.
- (***) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl içerisinde gerçekleşen 70.600.002 TL tutarındaki ilaveler, kaba yapı inşaatı, mekanik tesisat işleri, elektrik işleri, tasarım proje işleri ve danışmanlık için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (****) Borazan sokak No: 7 Çankaya/ ANKARA adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parselde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 31 Aralık 2015 tarih 502/15 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. 31 parselde yer alan taşınmaz 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar, kaba yapı inşaatı, dış cephe, asansör ve elektrik tesisatı ile ve mekanik tesisat işleri için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (*****) Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş bina için Çankaya Belediyesi tarafından 1 Şubat 2017 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sonrasında anahtar teslim inşaat sözleşmesi yapılmış olup, 38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış, Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla değerlendirme raporuna baz olan rakamın 2.488.596 TL tutarındaki kısmı arsa, 1.061.404 TL tutarındaki kısmı bina olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara transfer edilmiş olup, bilanço tarihi itibarıyla Arjantin Cad. Konut-Ofis projesinin yatırım amaçlı gayrimenkullerde herhangi bir bakiyesi bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	2018	2017
1 Ocak	332.020.030	270.635.470
İlaveler	63.362.102	78.857.427
Transferler	-	(2.604.054)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/(kayıp) (Not 15)	29.387.868	(14.868.813)
31 Aralık	424.770.000	332.020.030

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2018 tarihinde biten dönem içerisinde 9.039.376 TL kira geliri elde edilmiştir (2017: 5.568.323 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 1.933.842 TL işletme giderine katlanılmıştır (2017: 75.633 TL).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2018 itibarıyla	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	2.938.517	8.489.306
İlaveler	-	-	-	-	2.339.856	2.339.856
Çıkışlar	-	-	-	-	(241.707)	(241.707)
31 Aralık 2018 itibarıyla	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	5.036.666	10.587.455
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2018 itibarıyla	-	(397.979)	(76.593)	(553.732)	(1.078.650)	(2.106.954)
İlaveler	-	(107.800)	(76.593)	(142.325)	(626.626)	(953.344)
Çıkışlar	-	-	-	-	241.707	241.707
31 Aralık 2018 itibarıyla	-	(505.779)	(153.186)	(696.057)	(1.463.569)	(2.818.591)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	2.488.596	555.625	996.859	154.687	3.573.097	7.768.864

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla	-	2.095.991	-	1.302.214	1.592.021	4.990.226
İlaveler	-	-	-	-	1.594.994	1.594.994
Çıkışlar	-	-	-	(451.470)	(248.498)	(699.968)
Transferler (*)	2.488.596	(1.034.587)	1.150.045	-	-	2.604.054
31 Aralık 2017 itibarıyla	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	2.938.517	8.489.306
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla	-	(290.180)	-	(325.994)	(992.190)	(1.608.364)
İlaveler	-	(107.799)	(76.593)	(164.899)	(279.450)	(628.741)
Çıkışlar	-	-	-	(62.839)	192.990	130.151
31 Aralık 2017 itibarıyla	-	(397.979)	(76.593)	(553.732)	(1.078.650)	(2.106.954)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	2.488.596	663.425	1.073.452	297.012	1.859.867	6.382.352

(*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. Bu taşınma sonrasında Kuleli Caddesi'nde bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan 2.095.991 TL tutarıdaki kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan Arjantin Caddesi'nde bulunan Merkez Ofis değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla değerlendirme raporuna baz olan rakamın 2.488.596 TL tutarındaki kısmı arsa, 1.061.404 TL tutarındaki kısmı bina olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Ayrıca 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarındaki yangın söndürme sistemi de yapılmakta olan yatırımlardan tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2018	2017
a) Diğer alacaklar		
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
Diğer çeşitli alacaklar	57.567	101.568
Verilen depozito ve teminatlar	-	11.980
	57.567	113.548

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	124.883	66.652
	124.883	66.652

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	4.490.009	1.624.085
Diğer	2.395	133.221
	4.492.404	1.757.306

c) Diğer duran varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	28.595.539	16.723.111
	28.595.539	16.723.111

d) Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

Diğer çeşitli borçlar	21.795	46.971
	21.795	46.971

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar hesabının bakiyesi şirket kredi kartı borçları ve personele ödenecek vekalet borçlarından oluşmaktadır.

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Ödenecek vergi ve fonlar	915.031	1.485.987
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	131.319	88.710
	1.046.350	1.574.697

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

Alınan depozito ve teminatlar	5.817.156	3.336.544
	5.817.156	3.336.544

Atakule AVM binası inşaatı için taşeron firmalardan alınan teminatlardan ve kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	2018	2017
a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.963.348	166.164
	3.963.348	166.164
b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler(*)	13.748.760	1.727
Verilen avanslar (**)	28.000	1.873.628
	13.776.760	1.875.355

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen tutarlardan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM inşaatı için taşeron firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır.

NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
a) Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12.251	10.722
	12.251	10.722

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Alınan teminatlar (*)	14.676.248	20.861.157
Alınan İpotekler	10.000	10.000
	14.686.248	20.871.157

	2018	2017
Şirket tarafından verilen TRİ'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	405.000	233.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	405.000	233.000

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan teminatların 11.145.985 TL'lik (2017: 17.088.652) kısmı Şirket'in Atakule Aym yenileme projesi kapsamında elektrik ve mekanik tesisat, dış cephe, asansör ve yürüyen merdiven, ince yapı işleri, led ekran ve kule aydınlatma hizmetleri için verilen avanslara istinaden alınmış banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) TRİ'lerin tümü TL cinsinden teminat mektubundan oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla %0,0012'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış temyiz aşamasında olan iki adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan dördü temyiz aşamasında olan dokuz adet dava bulunmaktadır. Avukattan alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi alınmıştır.

NOT 11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	2018	2017
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	348.277	169.907
	348.277	169.907

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, bir senesini doldurmuş olan ve zorunlu sebeplerden dolayı ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emeklilik hakkı kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

SPK Finansal Raporlama Standartlarına göre, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanabilmesi için aktüeryal çalışması yapılması gerekmektedir. Aktüer hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
İskonto oranı	%4,57	%4,69
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%91,68	%93,14

Temel varsayım, kıdem tazminatı tavanının, her sene enflasyon oranında artacağıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oran olacaktır. Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü, kıdem tazminatı tavanı altı aylık dönemlerde yeniden belirlendiği için 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL (1 Ocak 2018: 5.001,76 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

	2018	2017
1 Ocak	176.812	129.548
Yıl içindeki artış	56.218	48.828
Ödenen kıdem tazminatı	(81.037)	(28.079)
Faiz maliyeti	34.306	19.449
Aktüeryal kayıp	50.297	7.066
31 Aralık	236.596	176.812

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	78.540.000	51,00	78.540.000
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	75.460.000
	100	154.000.000	100	154.000.000

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

Şirket'in 11 Ekim 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile tavan 300.000.000 TL ye yükseltilmiş olup, 15 Ekim 2018 tarihinde tescil edilmiş ve Ankara Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 9683 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 469'ncü sayfasında ilan olunmuştur.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	2018	2017
Yasal yedekler	7.427.280	7.427.280

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, yasal yedekler, statü yedekleri, özel yedekler ve olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No:29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"'nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar/zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri: IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2018	2017
Hasılat		
Kira gelirleri	9.052.226	5.741.249
Ortak alan katılım payı gelirleri	2.290.510	1.395.325
	11.342.736	7.136.574
Satılan hizmet maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri(*)	2.602.663	-
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	1.464.884	1.262.824
Vergi resim ve harçlar	846.969	688.741
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	729.315	391.399
Personel ücret ve giderleri	484.955	328.435
Haşim İşcan ortak alan giderleri	221.647	198.201
	6.350.433	2.869.600

(*) Atakule AVM ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için katılan giderlerden oluşmaktadır.

(**) Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için katılan giderlerden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2018	2017
Personel ücret giderleri	4.673.800	4.337.049
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	2.394.138	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.033.533	693.135
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	921.530	297.797
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	847.044	628.326
Kira giderleri	789.857	355.318
Vergi resim ve harçlar	257.094	422.364
Seyahat giderleri	131.732	102.156
Diğer	65.667	21.289
	11.114.395	6.857.434

NOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 6)	29.387.868	-
Kur farkı gelirleri	544.909	55
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	275.940	319.727
Diğer	330.115	269.348
	30.538.832	589.130

Esas faaliyetlerden diğer giderler	2018	2017
Kambiyo zararları	(1.129.215)	(76.804)
Karşılık giderleri	(504.269)	(399.320)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 6)	-	(14.868.813)
	(1.633.484)	(15.344.937)

NOT 16 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Hazine bonosu değer artışı	-	173.047
	-	173.047

	2018	2017
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Vadesine kadar elde tutulacak faiz gideri	-	(1.261)
	-	(1.261)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kambiyo karları	2.815.695	3.275.388
Faiz gelirleri	1.106.434	850.444
Fon gelirleri	247.483	192.115
	4.169.612	4.317.947

NOT 18 - FİNANSAL GİDERLER

	2018	2017
Kambiyo zararı	3.725.101	2.894.742
Faiz giderleri	561.921	17.268
	4.287.022	2.912.010

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	15.400.000.000	15.400.000.000
Net dönem karı/(zararı)	20.349.204	(16.017.591)
	0,00132	(0,00104)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara diğer borçlar

	2018	2017
İsmail Tarman (*)	67.000.000	-

(*) Şirket'e hakim ortak olan İsmail Tarman'dan % 50 bedelli sermaye artırımına istinaden 67.000.000 TL sermaye avansı alınmıştır. Söz konusu borca herhangi bir faiz tahakkuk ettirilmemiş olup 24 Ocak 2019 tarihli SPK izahnamesi ile sermayeye ilave edilmiştir (Not 24).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	2.122.571	1.938.401

(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Toplam yükümlülükler	103.376.520	21.626.186
Hazır değerler	(1.075.722)	(25.542.452)
Net yükümlülük	102.300.798	(3.916.266)
Özkaynaklar	383.350.665	362.999.472
Toplam sermaye	154.000.000	154.000.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	%27	(%1)

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grubun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans departmanı tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla
maruz kalınan kredi riskleri

maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2018	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	2.333.424	-	182.450	1.071.131	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	607.106	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	182.450	1.071.131	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.333.424	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	607.106	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.297.563	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.297.563)	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat (***)	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	213.748	-	180.200	25.538.203	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	159.058	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	180.200	25.538.203	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	213.748	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	159.058	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.224.165	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.224.165)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.156.669	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	176.755	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.333.424	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	607.106	-
31 Aralık 2017	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	166.641	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	44.204	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.903	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	213.748	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	159.058	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2018

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	12.341.255	12.895.200	1.593.170	4.779.547	6.522.483	-
Ticari borçlar	17.070.553	17.070.553	16.054.861	1.015.692	-	-
Diğer borçlar	73.885.301	73.885.301	68.004.089	17.843	5.863.369	-
	103.297.109	103.851.054	85.652.120	5.813.082	12.385.852	-

31 Aralık 2017

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	13.269.176	14.209.985	976.703	3.573.666	9.659.616	-
Ticari borçlar	3.172.402	3.172.402	3.061.919	110.483	-	-
Diğer borçlar	4.958.212	4.958.212	1.560.285	17.923	3.380.004	-
	21.399.790	22.340.599	5.598.907	3.702.072	13.039.620	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 2018 yılının ilk altı ayında ve 2017 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	77	194	1.487
Parasal finansal varlıklar	77	194	1.487
Toplam varlıklar	77	194	1.487
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.600.105)	(234.991)	(10.881.695)
Finansal yükümlülükler	(1.034.389)	-	(6.235.294)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(565.716)	(234.991)	(4.646.401)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.012.933)	-	(6.105.961)
Finansal yükümlülükler	(1.012.933)	-	(6.105.961)
Toplam yükümlülükler	(2.613.038)	(234.991)	(16.987.656)
Net bilanço pozisyonu	(2.612.961)	(234.797)	(16.986.169)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(2.612.961)	(234.797)	(16.986.169)

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Parasal finansal varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Toplam varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.142.238)	(197.546)	(5.902.897)
Finansal yükümlülükler	(984.302)	-	(4.444.615)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(157.936)	(197.546)	(1.458.282)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Finansal yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Toplam yükümlülükler	(3.096.520)	(197.546)	(14.727.458)
Net bilanço pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
5,2609 = 1 ABD Doları, 6,0280 = 1 Avro.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
3,7719 TL = 1 ABD Doları, 4,5155 TL = 1 Avro.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(247.048)	247.048	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(247.048)	247.048	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.150.185)	3.150.185	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(3.150.185)	3.150.185	-	-

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	25.624	(25.624)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	25.624	(25.624)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.177.965)	1.177.965	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.177.965)	1.177.965	-	-

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirketin faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.075.722	-	-	3
Ticari alacaklar	2.333.424	-	-	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	424.770.000	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	12.341.255	4
Ticari borçlar	-	-	17.070.553	5
31 Aralık 2017	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	25.542.452	-	-	3
Ticari alacaklar	213.748	-	-	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	13.269.176	4
Ticari borçlar	-	-	3.172.402	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	332.020.030	-	6

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 42.477.000 TL fazla, 42.477.000 TL az (31 Aralık 2017: 33.202.003 TL fazla, 33.202.003 TL az) olacaktı.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE
FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ
AÇIKLAMALAR) (Devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)***Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)*

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Obaköy İş Merkezi	1.641	%10	4.375.500	(4.375.500)
Haşim İşcan İş Merkezi	2.925	%10	1.900.000	(1.900.000)
Kuleli Caddesi No:5	4.060	%10	368.200	(368.200)
Kocaeli Dilovası Arsası	130	%10	206.000	(206.000)
Farabi Sok. No:27	5.154	%10	467.500	(467.500)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	898	%10	646.168	(646.168)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	898	%10	363.132	(363.132)
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	1.100	%10	2.598.000	(2.598.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	888	%10	217.459	(217.459)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	888	%10	116.541	(116.541)
Beykoz Riva 25 adet arsa	844	%10	2.565.000	(2.565.000)
Mühye parsel 1	352	%10	37.000	(37.000)
Mühye parsel 4	800	%10	791.000	(791.000)
Atakule AVM Projesi	18.004	%10	27.000.000	(27.000.000)
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	8.257	%10	824.500	(824.500)

31 Aralık 2017	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Obaköy İş Merkezi	1.491	%10	3.963.000	(3.963.000)
Haşim İşcan İş Merkezi	2.776	%10	1.803.000	(1.803.000)
Kuleli Caddesi No:5	3.870	%10	351.000	(351.000)
Kocaeli Dilovası Arsası	120	%10	190.000	(190.000)
Farabi Sok. No:27	4.939	%10	448.000	(448.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	842	%10	606.200	(606.200)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	842	%10	340.672	(340.672)
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	1.000	%10	2.362.000	(2.362.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	842	%10	206.391	(206.391)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	820	%10	110.609	(110.609)
Beykoz Riva 25 adet arsa	806	%10	2.443.500	(2.443.500)
Mühye parsel 1	499	%10	52.500	(52.500)
Mühye parsel 4	900	%10	890.000	(890.000)
Atakule AVM Projesi	12.367	%10	18.608.131	(18.608.131)
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	8.282	%10	827.000	(827.000)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı))

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	424.770.000	-
Toplam	-	424.770.000	-

31 Aralık 2017

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	332.020.030	-
Toplam	-	332.020.030	-

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- (*) Makul değerler aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) temel alınarak hesaplanmıştır. Bu seviye borsaya kote olan hisse senetlerini içermektedir.
- (**) Gerçeğe uygun değer türev işlemler için gözlenebilir veriler (doğrudan veya dolaylı olarak fiyatlardan elde edilen varlıklar) kullanılarak belirlenmiştir. Bu seviye tezgahüstü piyasada gerçekleştirilen türev işlemlerini içermektedir.
- (***) Makul değerler gözlenebilir olmayan veriler temel alınarak hesaplanmıştır.

NOT 24- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Atakule GYO Esas Sözleşmesi'nin 7'nci maddesine istinaden, 154.000.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50 oranında arttırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 18 Ekim 2018 tarih ve 856/1090 sayılı kararı çerçevesinde hazırlanan izahname SPK tarafından 24 Ocak 2019 tarih 12233903 - 340.05.05-E.1146 sayılı yazı ekinde onaylanmış olup, rüçhan hakkı pazarında 30 Ocak 2019 ile 13 Şubat 2019 tarihleri arasında işlem görmüştür. Sermaye artırımı sonucunda B grubu hisse senetlerinin kullanılmayan kısmı 18 Şubat 2019 ve 19 Şubat 2019 tarihlerinde Birincil piyasada satışa arz edilerek sermaye artırımı süreci tamamlanmıştır.

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.075.722	25.542.452
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	424.770.000	332.020.030
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		61.478.587	27.420.617
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	487.324.309	384.983.099
E Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	12.341.255	13.269.176
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	383.350.665	362.999.472
Diğer kaynaklar		91.632.389	8.714.451
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	487.324.309	384.983.099
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	11.012	22.338.404
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	405.000	233.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(I)	11.012	22.338.404

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%87	%86	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%7	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%3	%4	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%6	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%6	Azami %10