

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2019 Ara Hesap Dönemine Ait Özet
Finansal Tablolar**

İçindekiler	Sayfa
Özet Finansal Durum Tablosu.....	1-2
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar.....	6-36

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla****Finansal Durum Tablosu**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Notlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		12.011.316	11.922.465
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.551.176	1.075.722
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.243.415	2.333.424
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	105.182	57.567
Peşin ödenmiş giderler	9	4.231.705	3.963.348
Diğer dönen varlıklar	8	2.879.838	4.492.404
Duran varlıklar		479.172.975	475.401.844
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	116.558	124.883
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	428.530.138	424.770.000
Maddi duran varlıklar	7	7.396.801	7.768.864
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		294.548	365.798
Peşin ödenmiş giderler	9	12.809.556	13.776.760
Diğer duran varlıklar	8	30.025.374	28.595.539
TOPLAM VARLIKLAR		491.184.291	487.324.309

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla****Finansal Durum Tablosu**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		10.871.593	91.734.520
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	6.401.130	6.235.294
Ticari borçlar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	3.681.336	17.070.553
Diğer borçlar:			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	18	-	67.000.000
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	3.478	21.795
Ertelenmiş gelirler		23.054	-
Kısa vadeli karşılıklar:			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		324.496	348.277
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	10	400	12.251
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	437.699	1.046.350
Uzun vadeli yükümlülükler		21.315.513	12.239.124
Uzun vadeli borçlanmalar	4	1.671.531	6.105.961
Diğer borçlar:			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	18	17.101.693	-
Ertelenmiş gelirler		4.550	79.411
Uzun vadeli karşılıklar:			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		254.583	236.596
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8	2.283.156	5.817.156
ÖZKAYNAKLAR		458.997.185	383.350.665
Ödenmiş sermaye	11	231.000.000	154.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		80.674	52.286
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(179.127)	(102.215)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		187.201.395	166.852.191
Net dönem (zararı)/ karı		(1.304.956)	20.349.204
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		458.997.185	383.350.665
Toplam özkaynaklar		458.997.185	383.350.665
TOPLAM KAYNAKLAR		491.184.291	487.324.309

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	
	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Hasılat	12	21.732.907	7.049.557	6.079.411	2.113.614
Satışların maliyeti (-)	12	(13.096.770)	(4.211.694)	(2.424.606)	(742.689)
Brüt kar		8.636.137	2.837.863	3.654.805	1.370.925
Genel yönetim giderleri (-)	13	(5.687.044)	(1.523.583)	(6.131.808)	(1.916.197)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(3.353.084)	(1.119.636)	(1.803.732)	(882.315)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	622.228	271.922	689.298	291.084
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(1.105.800)	(231.794)	(1.532.978)	(979.478)
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(887.563)	234.772	(5.124.415)	(2.115.981)
Finansal gelirler	15	1.565.618	1.028.849	3.767.044	2.034.551
Finansal giderler (-)	16	(1.983.011)	(475.089)	(5.571.994)	(3.454.302)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
Dönem (zararının)/ karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	17	(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
Pay başına (kayıp)/ kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar	17	(0,00006)	0,00003	(0,00045)	(0,00023)
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(76.912)	171.670	(64.970)	16.031
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(76.912)	171.670	(64.970)	16.031
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(1.381.868)	960.202	(6.994.335)	(3.519.701)
Toplam kapsamlı (giderin)/ gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(1.381.868)	960.202	(6.994.335)	(3.519.701)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 ve 2018 Tarihlerinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemlerine Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler							
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kayıpları	Net dönem (zararı)/ karı	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	7.427.280	-	182.869.782	(51.918)	(16.017.591)	362.999.472
Pay ihraç primleri	-	-	-	52.286	-	-	-	52.286
Transferler	-	-	-	-	(16.017.591)	-	16.017.591	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(64.970)	(6.929.365)	(6.994.335)
30 Eylül 2018	154.000.000	34.771.919	7.427.280	52.286	166.852.191	(116.888)	(6.929.365)	356.057.423
1 Ocak 2019	154.000.000	34.771.919	7.427.280	52.286	166.852.191	(102.215)	20.349.204	383.350.665
Sermaye arttırımı (*)	77.000.000	-	-	-	-	-	-	77.000.000
Transferler	-	-	-	-	20.349.204	-	(20.349.204)	-
Pay ihraç primleri	-	-	-	28.388	-	-	-	28.388
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(76.912)	(1.304.956)	(1.381.868)
30 Eylül 2019	231.000.000	34.771.919	7.427.280	80.674	187.201.395	(179.127)	(1.304.956)	458.997.185

(*) Şirketin 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin %50 arttırılarak 231.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 30 Ocak 2019 ve 13 Şubat 2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Rüçhan hakkının kullanılmayan 105.135,298 TL'lik bölümü Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 18 Şubat 2019 ve 19 Şubat 2019 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arz edilip, 1,27 TL birim fiyattan satılarak sermaye arttırımı tamamlanmıştır. Ortak İsmail Tarman'a düşen 62.898.329 TL 2018 yılında nakit alınan sermaye avansından mahsuplanmıştır.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 ve 2018 Tarihlerinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemlerine Ait Nakit Akış Tablosu**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(16.801.430)	(6.211.302)
Dönem zararı		(1.304.956)	(6.929.365)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.061.697	568.177
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	751.079	330.851
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	839.883	676.135
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15	(355.678)	(977.356)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	359.958	435.438
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		54.691	103.109
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(11.851)	-
Duran varlık satış karı		(5.223)	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		428.838	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(17.420.774)	158.685
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	5	(661.070)	(406.433)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	8	143.441	(9.509.070)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		698.847	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	5	(13.389.217)	7.945.656
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim	8	(4.212.775)	2.128.532
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		(137.397)	(8.799)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(137.397)	(8.799)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(4.151.485)	(61.123.442)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(383.401)	(887.592)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(14.946)	(23.123)
Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		7.000	38.249
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(3.760.138)	(60.250.976)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		22.428.369	45.227.489
Kredilerden elde edilen nakit		-	6.296.918
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.697.432)	(3.663.632)
Alınan faiz		355.678	977.355
Ödenen faiz		(359.958)	(435.438)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		13.000.000	42.000.000
Sermaye arttırımı		14.130.081	52.286
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)	3	1.475.454	(22.107.255)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.075.722	25.542.452
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	2.551.176	3.435.197

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin 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 iştigal 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.

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	117.810.017	51,00	78.540.000
Halka açık kısım	49,00	113.189.983	49,00	75.460.000
Toplam	100	231.000.000	100	154.000.000

(*) Şirket'in 28 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

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 Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

30 Eylül 2019 itibarı ile Şirket'in personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2018: 25).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin 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 ("KGK") 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, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 dâhil 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 23).

2.1.2 Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket'in mali tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin 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 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.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede olduğu ve özü itibarıyla ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmektedirler.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	3.533	4.591
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	351.008	11.012
Diğer nakit ve nakit benzerleri (B tipi likit fon)	2.196.635	1.060.119
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	2.551.176	1.075.722

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	2.668	9.524
Avro	5.976	466
ABD Doları	342.364	1.022
Toplam	351.008	11.012

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bankalarda vadeli mevduat bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 20'de açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	6.401.130	6.235.294
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Kiralama yükümlülükleri	1.671.531	6.105.961
Toplam	8.072.661	12.341.255

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	6.547.989	6.660.744
1 - 5 yıl	1.787.934	6.281.011
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(263.263)	(600.500)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	8.072.661	12.341.255

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

Finansal kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Avro	%4,40	%4,40

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	6.401.130	6.235.294
1 - 5 yıl	1.671.531	6.105.961
	8.072.661	12.341.255

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

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal kiralama yükümlülükleri	8.072.661	12.341.255	8.327.14	12.943.789
	8.072.661	12.341.255	8.327.14	12.943.789

NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	3.386.283	3.630.987
Gelir tahakkukları (*)	628.420	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.771.288)	(1.297.563)
Toplam	2.243.415	2.333.424

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Şirket'in eylül ayı için kestiği ciro kira bedellerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının vadesi geçmiş olup, 1.771.288 TL (31 Aralık 2018: 1.297.563 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari alacaklar (devamı):

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

	2019	2018
1 Ocak itibarıyla	(1.297.563)	(1.224.165)
Tahsilatlar	277.354	221.525
Dönem gideri	(751.079)	(330.851)
30 Eylül itibarıyla	(1.771.288)	(1.333.491)

b) Ticari borçlar:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	3.681.336	17.070.553
Toplam	3.681.336	17.070.553

Belli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 15 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesaplarının önemli bir bölümü Atakule AVM inşaatının dış cephe, ince yapı işleri ile elektrik ve mekanik taahhüt hakediş ödemelerinden kaynaklanan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 20'de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2018 tarihi							30 Eylül 2019 tarihi		
Gayrimenkulün cinsi	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Obaköy İş Merkezi	29.12.2018	43.755.000	-	-	-	-	-	29.12.2018	43.755.000
Haşim İşcan İş Merkezi	26.12.2018	19.000.000	-	-	-	-	-	26.12.2018	19.000.000
Kuleli Caddesi No:5	24.12.2018	3.682.000	-	-	-	-	-	24.12.2018	3.682.000
Kocaeli Dilovası Arsası	24.12.2018	2.060.000	-	-	-	-	-	24.12.2018	2.060.000
Farabi Sok. No:27	24.12.2018	4.675.000	-	-	-	-	-	24.12.2018	4.675.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	26.12.2018	6.656.000	-	-	-	-	-	26.12.2018	6.656.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	26.12.2018	3.437.000	-	-	-	-	-	26.12.2018	3.437.000
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	25.12.2018	25.980.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	25.980.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	25.12.2018	2.132.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	2.132.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	25.12.2018	1.208.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	1.208.000
Beykoz Riva 25 adet arsa	25.12.2018	25.660.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	25.660.000
Mühye parsel 1	25.12.2018	370.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	370.000
Mühye parsel 4	25.12.2018	7.910.000	-	-	-	-	-	25.12.2018	7.910.000
Atakule AVM Projesi (*)	19.12.2018	270.000.000	3.760.138	-	-	-	-	19.12.2018	273.760.138
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	26.12.2018	8.245.000	-	-	-	-	-	26.12.2018	8.245.000
Toplam		424.770.000	3.760.138	-	-	-	-		428.530.138

(*) 2019 yılı içerisinde yapılan harcamalar, dekorasyon, çevre düzenlemesi ve peyzaj ve elektrik işleri için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi							30 Eylül 2018 tarihi		
Gayrimenkulün cinsi	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Obaköy İş Merkezi	29.12.2017	39.630.000	-	-	-	39.630.000	-	29.12.2017	39.630.000
Haşim İşcan İş Merkezi	29.12.2017	18.030.000	-	-	-	18.030.000	-	29.12.2017	18.030.000
Kuleli Caddesi No:5	29.12.2017	3.510.000	-	-	-	3.510.000	-	29.12.2017	3.510.000
Kocaeli Dilovası Arsası	29.12.2017	1.900.000	-	-	-	1.900.000	-	29.12.2017	1.900.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2017	4.480.000	-	-	-	4.480.000	-	29.12.2017	4.480.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2017	6.062.004	-	-	-	6.062.004	-	29.12.2017	6.062.004
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2017	3.406.718	-	-	-	3.406.718	-	29.12.2017	3.406.718
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	29.12.2017	23.620.000	-	-	-	23.620.000	-	29.12.2017	23.620.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2017	2.063.912	-	-	-	2.063.912	-	29.12.2017	2.063.912
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	29.12.2017	1.106.088	-	-	-	1.106.088	-	29.12.2017	1.106.088
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	24.435.000	-	-	-	24.435.000	-	29.12.2017	24.435.000
Mühye parsel 1	29.12.2017	525.000	-	-	-	525.000	-	29.12.2017	525.000
Mühye parsel 4	29.12.2017	8.900.000	-	-	-	8.900.000	-	29.12.2017	8.900.000
Borazan Sokak No:31	29.12.2017	8.270.000	-	-	-	8.270.000	-	29.12.2017	8.270.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Atakule AVM Projesi (*)	29.12.2017	186.081.308	60.250.976	-	-	246.332.284	-	29.12.2017	246.332.284
		332.020.030	60.250.976	-	-	392.271.006	-	392.271.006	

(*) 2018 yılı içerisinde yapılan harcamalar ince yapı inşaat işleri, mekanik tesisat işleri ve elektrik işleri için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2019	2018
1 Ocak itibarıyla	424.770.000	332.020.030
İlaveler	3.760.138	60.250.976
30 Eylül itibarıyla	428.530.138	392.271.006

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluştan olan Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Şirket tarafından, değerlendirme tarihinden 30 Eylül 2019 tarihine kadar rayiç değerinde bir değişiklik olacak kadar zaman geçmediği düşünüldüğünden, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2018'de yapılan gerçeğe uygun değer ölçümü kullanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 30 Eylül 2019 tarihinde biten dönem içerisinde 16.564.336 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2018: 9.039.376 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 4.855.029 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2018: 1.933.842 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
Maliyet:				
Arazi ve arsalar	2.488.596	-	-	2.488.596
Binalar (*)	1.061.404	-	-	1.061.404
Tesis, makine ve cihazlar	1.150.045	-	-	1.150.045
Taşıtlar	850.744	13.856	-	864.600
Demirbaşlar	5.036.666	369.545	(109.807)	5.296.404
Toplam	10.587.455	383.401	(109.807)	10.861.049
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(505.779)	(80.850)	-	(586.629)
Tesis, makine ve cihazlar	(153.186)	(57.502)	-	(210.688)
Taşıtlar	(696.057)	(44.900)	-	(740.957)
Demirbaşlar	(1.463.569)	(570.435)	108.030	(1.925.974)
Toplam	(2.818.591)	(753.687)	108.030	(3.464.248)
Net defter değeri	7.768.864			7.396.801

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarındaki bina, 1.061.404 TL maliyet bedeli bulunan ve Şirket'in halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya, Ankara'da bulunan ofistir.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 285.358 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
Maliyet:				
Arazi ve arsalar	2.488.596	-	-	2.488.596
Binalar (*)	1.061.404	-	-	1.061.404
Tesis, makine ve cihazlar	1.150.045	-	-	1.150.045
Taşıtlar	850.744	-	-	850.744
Demirbaşlar	2.938.517	887.592	(256.143)	3.569.966
Toplam	8.489.306	887.592	(256.143)	9.120.755
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(397.979)	(80.850)	-	(478.829)
Tesis, makine ve cihazlar	(76.593)	(57.445)	-	(134.038)
Taşıtlar	(553.732)	(127.612)	-	(681.344)
Demirbaşlar	(1.078.650)	(328.406)	226.607	(1.180.449)
Toplam	(2.106.954)	(594.313)	226.607	(2.474.660)
Net defter değeri	6.382.352			6.646.095

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarındaki bina, 1.061.404 TL maliyet bedeli bulunan ve Şirket'in halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya, Ankara'da bulunan ofistir.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer çeşitli alacaklar	105.182	57.567
Toplam	105.182	57.567

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	116.558	124.883
Toplam	116.558	124.883

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	2.860.917	4.490.009
Diğer	18.921	2.395
Toplam	2.879.838	4.492.404

c) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	30.025.374	28.595.539
Toplam	30.025.374	28.595.539

d) Diğer borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer çeşitli borçlar	3.478	21.795
Toplam	3.478	21.795

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar hesabının bakiyesi şirket kredi kartı borçları ve personele ödenecek vekâlet borçlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	373.623	915.031
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	64.076	131.319
Toplam	437.699	1.046.350

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	2.283.156	5.817.156
Toplam	2.283.156	5.817.156

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler (*)	4.231.705	3.963.348
Toplam	4.231.705	3.963.348

(*) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen tutarlardan oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek yıllara ait giderler (*)	11.397.619	13.748.760
Verilen avanslar	1.411.937	28.000
Toplam	12.809.556	13.776.760

(*) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen tutarlardan oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli karşılıklar	400	12.251
Toplam	400	12.251

b) Koşula bağlı varlıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	7.035.589	14.676.248
Alınan ipotekler	10.000	10.000
Toplam	7.045.589	14.686.248

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla alınan teminatların 2.642.337 TL'lik kısmı Şirket'in Atakule AVM yenileme projesi kapsamında ince işler, mekanik tesisat ve aydınlatma hizmetleri için alınan kesin banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	705.000	405.000
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	705.000	405.000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla %0,15'dir (31 Aralık 2018: %0,11).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış üçü temyiz aşamasında olan dört adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan dördü temyiz aşamasında olan onbir adet dava bulunmaktadır. Şirketin taraf olmayıp müdahil olarak dahil olduğu bir adet dava bulunmaktadır. Bu dava Çevre Bakanlığı aleyhine açılmış olup, Danıştay incelemesi devam etmektedir. Avukattan alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi alınmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	117.810.017	51,00	78.540.000
Halka açık kısım	49,00	113.189.983	49,00	75.460.000
Toplam	100,00	231.000.000	100,00	154.000.000

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.

Şirketin 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin %50 arttırılarak 231.000.000 TL'ye çıkarılması işlemi 30 Ocak 2019 ve 13 Şubat 2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. Rüçhan hakkının kullanılmayan 105.135,298 TL'lik bölümü Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla 18 Şubat 2019 ve 19 Şubat 2019 tarihlerinde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda halka arz edilip, 1,27 TL birim fiyattan satılarak sermaye artırımı tamamlanmıştır. Ortak İsmail Tarman'a düşen 62.898.329 TL 2018 yılında nakit alınan sermaye avansından mahsuplanmıştır.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	7.427.280	7.427.280
Toplam	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR (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 düzeltilmesinden 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 12 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	16.564.336	5.490.190	4.899.837	1.710.644
Ortak alan katılım payı gelirleri	5.168.571	1.559.367	1.179.574	402.970
Toplam	21.732.907	7.049.557	6.079.411	2.113.614
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(9.216.992)	(3.151.677)	(115.077)	(115.077)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(1.332.333)	(410.112)	(1.050.945)	(335.389)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.229.477)	(411.438)	(334.737)	(96.336)
Vergi resim ve harçlar	(729.593)	(98)	(425.241)	(804)
Personel ücret ve giderleri	(333.609)	(136.294)	(338.244)	(122.022)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(254.766)	(102.075)	(160.362)	(73.061)
Toplam	(13.096.770)	(4.211.694)	(2.424.606)	(742.689)

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

(**) Ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için alınan hizmetlerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar**

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

NOT 13 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Personel ücret giderleri	3.038.536	714.670	3.324.486	1.067.196
Amortisman ve itfa payı giderleri	839.883	287.945	676.135	302.050
Kira giderleri	629.987	198.410	572.276	223.849
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	482.809	149.965	548.575	182.680
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	366.670	45.782	801.005	59.805
Vergi resim ve harçlar	146.490	47.531	117.601	49.898
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	123.395	42.720	82.998	29.370
Diğer	59.274	36.560	8.732	1.349
Toplam	5.687.044	1.523.583	6.131.808	1.916.197

NOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	277.354	59.484	221.525	103.857
Kur farkı gelirleri	213.512	153.975	183.318	180.289
Diğer	131.362	58.463	284.455	6.938
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı giderleri	(324.337)	(83.681)	(1.073.773)	(766.309)
Karşılık giderleri	(751.079)	(142.916)	(459.205)	(213.169)
Diğer	(30.384)	(5.197)	-	-
Toplam	(483.572)	40.128	(843.680)	(688.394)

NOT 15 - FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Fon gelirleri	280.087	98.435	137.569	35.133
Kambiyo karları	1.209.940	930.264	2.789.688	1.689.122
Mevduat faiz geliri	75.591	150	839.787	310.296
Toplam	1.565.618	1.028.849	3.767.044	2.034.551

NOT 16 - FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Kambiyo zararı	(1.623.065)	(408.026)	(5.136.556)	(3.312.627)
Faiz gideri	(359.946)	(67.075)	(435.438)	(141.675)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

Toplam	(1.983.009)	(475.087)	(5.571.994)	(3.454.302)
---------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------

NOT 17 - HİSSE BAŞINA (KAYIP)/ KAZANÇ

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemler için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	22.586.666.667	22.586.666.667	15.400.000	15.400.000
Net dönem (zararı)/ karı	(1.304.956)	788.532	(6.929.365)	(3.535.732)
Hisse başına kar	(0,00006)	0,00003	(0,00045)	(0,00023)

NOT 18 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İsmail Tarman	-	67.000.000
Toplam	-	67.000.000

b) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İsmail Tarman	17.101.693	-
Toplam	17.101.693	-

(*) Şirket'in nakit akışlarına göre, ana hissedar İsmail Tarman'dan borç alınan 17.101.693 TL'nin 30 Eylül 2020 tarihinden önce ödenmesi öngörülmediğinden tutar uzun vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır.

c) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	1.708.425	1.570.304
Toplam	1.708.425	1.570.304

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 19 - 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 sıfıra 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 20 - 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/öz kaynak 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.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	32.187.106	103.973.644
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(2.551.176)	(1.075.722)
Net finansal borç	29.635.930	102.897.922
Toplam özkaynaklar	458.997.185	383.350.665
Borç/ özkaynak dengesi	(429.361.255)	(280.452.743)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%6	%27

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2019	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	2.243.415	-	221.740	2.547.643	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	769.201	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	-	-	221.740	2.547.643	-
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	-	1.614.995	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	769.201	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.771.288	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.771.288)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2018						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
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 değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri 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 değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.297.563	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.297.563)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması 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 tablosu:

30 Eylül 2019	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	880.571	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	440.797	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	293.627	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.614.995	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	769.201	-

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 sonucu güvence altına alınmış kısmı	607.106	-

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - 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 dâhil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2019

	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):						
Kiralama yükümlülükleri	8.072.661	8.335.924	1.718.088	4.965.881	1.651.955	-
Ticari borçlar	3.681.336	3.681.336	3.681.336	-	-	-
Diğer borçlar	19.452.801	19.452.803	67.954	-	19.384.849	-
Toplam yükümlülük	31.206.798	31.470.063	5.467.378	4.965.881	21.036.804	-

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):						
Kiralama yükümlülükleri	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	-
Toplam yükümlülük	103.297.109	103.851.054	85.652.120	5.813.082	12.385.852	-

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.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 2019 yılının ilk dokuz ayında ve 2018 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:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Döviz cinsinden varlıklar	348.340	1.487
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(10.108.190)	(16.987.656)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(9.759.850)	(16.986.169)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

30 Eylül 2019	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	966	60.498	348.340
Parasal finansal varlıklar	966	60.498	348.340
Toplam varlıklar	966	60.498	348.340
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.019.914)	-	(6.306.741)
Finansal yükümlülükler	(1.019.914)	-	(6.306.741)
Uzun vadeli yükümlülükler	(416.411)	(216.736)	(3.801.449)
Finansal yükümlülükler	(283.837)	-	(1.755.134)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(132.574)	(216.736)	(2.046.315)
Toplam yükümlülükler	(1.436.325)	(216.736)	(10.108.190)
Net bilanço pozisyonu	(1.435.359)	(156.238)	(9.759.850)
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(1.435.359)	(156.238)	(9.759.850)

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)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir: 5,6591 TL = 1 ABD Doları, 6,1836 TL= 1 Avro.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 20 - 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 %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2019		
Kar/ (zarar)		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(88.417)	88.417
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(88.417)	88.417
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(887.568)	887.568
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(887.568)	887.568
Toplam (3+6)	(975.985)	975.985

31 Aralık 2018		
Kar/ (zarar)		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(123.524)	123.524
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(123.524)	123.524
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.575.093)	1.575.093
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.575.093)	1.575.093
Toplam (3+6)	(1.698.617)	1.698.617

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
30 Eylül 2019				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.551.176	-	-	3
Ticari alacaklar	2.243.415	-	-	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	8.072.661	4
Ticari borçlar	-	-	3.681.336	5
31 Aralık 2018				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.075.722	-	-	3
Ticari alacaklar	2.333.424	-	-	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	12.341.255	4
Ticari borçlar	-	-	17.070.553	5

Şirket yönetimi, finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir.

NOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 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, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Notlar

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

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2019	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	2.551.176	1.075.722
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a)	428.530.138	424.770.000
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		60.102.977	61.478.587
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	491.184.291	487.324.309
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
G	Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md. 35	8.072.661	12.341.255
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 24/ (g)	17.101.693	67.000.000
I	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 35	458.997.185	383.350.665
	Diğer Kaynaklar		7.012.752	24.632.389
D	Toplam Kaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)	491.184.291	487.324.309

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	348.340
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	65.915.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md. 35	705.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	348.340

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2019	Önceki Dönem (TL) 31/12/2018	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b)	%87	%87	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%1	%0	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ ©	-	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	%13	%8	<%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	-	-	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	Seri VI, No:11, Md. 35	%6	%21	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%0	%3	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	<%10