

**Atakule Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 Tarihinde  
Sona Eren Yıla Ait  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi 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 2021 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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.

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Denetimde bu konu nasıl ele alındı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 556.322.000 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 6'da açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;</li> <li>• Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,</li> <li>➢ Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,</li> <li>➢ Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.</li> </ul> </li> <li>• Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değerlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi;</li> <li>• Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleştirmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi, ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi;</li> <li>• Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerlerin ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.</li> </ul> <p>Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p> |

#### 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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, sahtekarlık, 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 tahminlerinin ve 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 esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -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.

**C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.  
Member Firm of GRANT THORNTON International

  
Emir Taşar, SMMM  
Sorumlu Denetçi

Ankara, 17 Şubat 2022

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                   | <b>SAYFA</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1-2</b>   |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>     |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                             | <b>5</b>     |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>   | <b>6-49</b>  |

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla****Bireysel Finansal Durum Tablosu**

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

| VARLIKLAR                                                       | Notlar | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                 |        | 31 Aralık 2021                   | 31 Aralık 2020                   |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                          |        | <b>21.738.248</b>                | <b>9.786.597</b>                 |
| Nakit ve nakit benzerleri                                       | 3      | <b>8.801.209</b>                 | 338.947                          |
| Ticari alacaklar:                                               |        |                                  |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar                  | 5      | <b>4.780.306</b>                 | 2.762.202                        |
| Diğer alacaklar:                                                |        |                                  |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                   | 9      | <b>184.358</b>                   | 194.894                          |
| Peşin ödenmiş giderler                                          | 10     | <b>4.237.966</b>                 | 4.193.441                        |
| Diğer dönen varlıklar                                           | 9      | <b>3.734.409</b>                 | 2.297.113                        |
| <b>Duran varlıklar</b>                                          |        | <b>592.599.934</b>               | <b>518.640.821</b>               |
| Diğer alacaklar:                                                |        |                                  |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                   | 9      | <b>148.557</b>                   | 156.624                          |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | 2      | <b>100.000</b>                   | 75.000                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                   | 6      | <b>556.322.000</b>               | 474.462.000                      |
| Maddi duran varlıklar                                           | 7      | <b>3.587.458</b>                 | 4.464.064                        |
| Maddi olmayan duran varlıklar:                                  |        |                                  |                                  |
| -Diğer maddi olmayan duran varlıklar                            |        | <b>70.937</b>                    | 185.937                          |
| Kullanım hakkı varlıkları                                       | 8      | <b>668.658</b>                   | 1.247.754                        |
| Peşin ödenmiş giderler                                          | 10     | <b>3.627.328</b>                 | 7.503.497                        |
| Diğer duran varlıklar                                           | 9      | <b>28.074.996</b>                | 30.545.945                       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                         |        | <b>614.338.182</b>               | <b>528.427.418</b>               |

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla  
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

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

|                                                                                                  |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| KAYNAKLAR                                                                                        | Notlar | 31 Aralık 2021                   | 31 Aralık 2020                   |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                 |        | <b>3.648.566</b>                 | <b>31.848.912</b>                |
| Kısa vadeli borçlanmalar:                                                                        |        |                                  |                                  |
| -Banka kredileri                                                                                 | 4      | 47.640                           | 43.607                           |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                                 |        |                                  |                                  |
| -Kiralama işlemlerinden borçlar                                                                  | 4      | 690.024                          | 1.561.476                        |
| Ticari borçlar:                                                                                  |        |                                  |                                  |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar                                                               | 5, 19  | 63.142                           | 57.038                           |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                       | 5      | 1.751.258                        | 3.199.077                        |
| Diğer borçlar:                                                                                   |        |                                  |                                  |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                               | 19     | -                                | 26.304.063                       |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                        |        | 339                              | 921                              |
| Ertelenmiş gelirler                                                                              | 9      | 48.581                           | 141.735                          |
| Kısa vadeli karşılıklar:                                                                         |        |                                  |                                  |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                              | 12     | 470.396                          | 306.715                          |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                                  | 9      | 577.186                          | 234.280                          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                 |        | <b>5.103.732</b>                 | <b>3.891.047</b>                 |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                         |        |                                  |                                  |
| -Kiralama işlemlerinden borçlar                                                                  | 4      | 115.073                          | 681.845                          |
| Uzun vadeli karşılıklar:                                                                         |        |                                  |                                  |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                              | 12     | 673.260                          | 430.448                          |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                                  | 9      | 4.315.399                        | 2.778.754                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                               |        | <b>605.585.884</b>               | <b>492.687.459</b>               |
| Ödenmiş sermaye                                                                                  | 13     | 263.340.000                      | 231.000.000                      |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                                      |        | 34.771.919                       | 34.771.919                       |
| Hisse senetleri ihraç primleri                                                                   |        | 195.249                          | 80.674                           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler: |        |                                  |                                  |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden<br>ölçüm kayıpları                                           |        | (375.425)                        | (258.862)                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                              | 13     | 7.427.280                        | 7.427.280                        |
| Geçmiş yıllar karları                                                                            |        | 219.666.448                      | 218.299.773                      |
| Net dönem karı                                                                                   |        | 80.560.413                       | 1.366.675                        |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                             |        | <b>605.585.884</b>               | <b>492.687.459</b>               |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                                        |        | <b>605.585.884</b>               | <b>492.687.459</b>               |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                          |        | <b>614.338.182</b>               | <b>528.427.418</b>               |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                         |        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak –<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                         | Notlar |                                                                |                                                                |
| Hasılat                                                 | 14     | 34.454.560                                                     | 25.790.617                                                     |
| Satışların maliyeti (-)                                 | 14     | (19.273.030)                                                   | (14.484.474)                                                   |
| <b>Brüt kar</b>                                         |        | <b>15.181.530</b>                                              | <b>11.306.143</b>                                              |
| Genel yönetim giderleri (-)                             | 15.1   | (8.637.512)                                                    | (5.995.397)                                                    |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)                   | 15.2   | (4.770.470)                                                    | (4.444.328)                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                      | 16     | 81.831.093                                                     | 4.771.628                                                      |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                  | 16     | (3.627.123)                                                    | (2.119.828)                                                    |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                               |        | <b>79.977.518</b>                                              | <b>3.518.218</b>                                               |
| Finansal gelirler                                       | 17     | 1.147.757                                                      | 854.528                                                        |
| Finansal giderler (-)                                   | 17     | (564.862)                                                      | (3.006.071)                                                    |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>         |        | <b>80.560.413</b>                                              | <b>1.366.675</b>                                               |
| - Dönem vergi gideri                                    |        | -                                                              | -                                                              |
| - Ertelenmiş vergi                                      |        | -                                                              | -                                                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>                |        | <b>80.560.413</b>                                              | <b>1.366.675</b>                                               |
| <b>Dönem karının dağılımı:</b>                          |        |                                                                |                                                                |
| Kontrol gücü olmayan paylar                             |        |                                                                | -                                                              |
| Ana ortaklık payları                                    | 18     | 80.560.413                                                     | 1.366.675                                                      |
| <b>Pay başına kazanç:</b>                               |        |                                                                |                                                                |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar                | 18     | 0,00241                                                        | 0,00006                                                        |
| <b>Diğer kapsamlı gider</b>                             |        | <b>(116.563)</b>                                               | <b>(6.124)</b>                                                 |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b> |        |                                                                |                                                                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları      |        | (116.563)                                                      | (6.124)                                                        |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                            |        | <b>80.443.850</b>                                              | <b>1.360.551</b>                                               |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>                 |        |                                                                |                                                                |
| Kontrol gücü olmayan paylar                             |        | -                                                              | -                                                              |
| Ana ortaklık payları                                    |        | 80.443.850                                                     | 1.360.551                                                      |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren  
hesap dönemine ait bireysel özkaynaklar değişim tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                    | Kar veya zararda yeniden<br>sınıflandırılmayacak birikmiş<br>diğer kapsamlı gelirler<br>veya giderler |                                   |                                              |                                         |                          |                                                                                     |                    |                     |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                                    | Ödenmiş<br>sermaye                                                                                    | Sermaye<br>düzeltmesi<br>farkları | Kardan<br>ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Hisse<br>senetleri<br>ihraç<br>primleri | Geçmiş<br>yıllar karları | Tanımlanmış fayda planları<br>yeniden değerlendirme ve ölçüm<br>kazanç/ (kayıpları) | Net<br>dönem karı  | Özkaynak<br>toplamı |
| 1 Ocak 2020 tarihi<br>itibarıyla bakiye            | 231.000.000                                                                                           | 34.771.919                        | 7.427.280                                    | 80.674                                  | 187.201.395              | (252.738)                                                                           | 31.098.378         | 491.326.908         |
| Transferler                                        | -                                                                                                     | -                                 | -                                            | -                                       | 31.098.378               | -                                                                                   | (31.098.378)       | -                   |
| Toplam kapsamlı gider                              | -                                                                                                     | -                                 | -                                            | -                                       | -                        | (6.124)                                                                             | 1.366.675          | 1.360.551           |
| 31 Aralık 2020 tarihi<br>itibarıyla bakiye         | 231.000.000                                                                                           | 34.771.919                        | 7.427.280                                    | 80.674                                  | 218.299.773              | (258.862)                                                                           | 1.366.675          | 492.687.459         |
| <b>1 Ocak 2021 tarihi<br/>itibarıyla bakiye</b>    | <b>231.000.000</b>                                                                                    | <b>34.771.919</b>                 | <b>7.427.280</b>                             | <b>80.674</b>                           | <b>218.299.773</b>       | <b>(258.862)</b>                                                                    | <b>1.366.675</b>   | <b>492.687.459</b>  |
| <b>Sermaye artırım (* )</b>                        | <b>32.340.000</b>                                                                                     | -                                 | -                                            | -                                       | -                        | -                                                                                   | -                  | <b>32.340.000</b>   |
| <b>Transferler</b>                                 | -                                                                                                     | -                                 | -                                            | -                                       | <b>1.366.675</b>         | -                                                                                   | <b>(1.366.675)</b> | -                   |
| <b>Pay ihraç primleri</b>                          | -                                                                                                     | -                                 | -                                            | <b>114.575</b>                          | -                        | -                                                                                   | -                  | <b>114.575</b>      |
| <b>Toplam kapsamlı gider</b>                       | -                                                                                                     | -                                 | -                                            | -                                       | -                        | <b>(116.563)</b>                                                                    | <b>80.560.413</b>  | <b>80.443.850</b>   |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi<br/>itibarıyla bakiye</b> | <b>263.340.000</b>                                                                                    | <b>34.771.919</b>                 | <b>7.427.280</b>                             | <b>195.249</b>                          | <b>219.666.448</b>       | <b>(375.425)</b>                                                                    | <b>80.560.413</b>  | <b>605.585.884</b>  |

(\*) 24 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve 16 Temmuz 2021 tescil tarihi ile Şirket esas sözleşmesinin 7. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 231.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) olmak üzere %14 oranında artırılarak 263.340.000 TL'ye çıkarılmıştır.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren  
hesap dönemine ait bireysel nakit akış tablosu**

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

|                                                                                       |          | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | Notlar   |                                                                |                                                                |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                     |          | <b>5.462.481</b>                                               | <b>3.721.004</b>                                               |
| Dönem karı                                                                            |          | 80.560.413                                                     | 1.366.675                                                      |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                      |          | (77.788.963)                                                   | 438.828                                                        |
| Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler                                  | 5        | 516.639                                                        | 667.126                                                        |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                      | 15       | 1.648.360                                                      | 1.690.847                                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | 6, 16    | (79.429.393)                                                   | (3.701.598)                                                    |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                 | 17       | (816.825)                                                      | (64.164)                                                       |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                 | 17       | 97.134                                                         | 425.408                                                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler             |          | 235.123                                                        | 32.667                                                         |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                    |          | (40.001)                                                       | 1.388.542                                                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                                   |          | <b>2.693.257</b>                                               | <b>1.915.501</b>                                               |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim                             |          | (2.534.743)                                                    | (709.041)                                                      |
| İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim         |          | 1.052.256                                                      | 251.558                                                        |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim                                                    |          | 3.831.644                                                      | 3.056.159                                                      |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim                                 |          | (1.447.819)                                                    | (574.569)                                                      |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim                                         |          | 6.104                                                          | 57.038                                                         |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim                                  |          | 1.785.815                                                      | (165.644)                                                      |
| <b>Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları</b>                                        |          | <b>5.464.707</b>                                               | <b>3.721.004</b>                                               |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler        |          | (2.226)                                                        | -                                                              |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                         |          | <b>(2.533.265)</b>                                             | <b>(1.518.038)</b>                                             |
| İştirakler sermaye ödemelerinden nakit çıkışları                                      |          | (25.000)                                                       | (75.000)                                                       |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                              | 7        | (77.658)                                                       | (197.262)                                                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları                | 6        | (2.430.607)                                                    | (1.245.776)                                                    |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                   |          | <b>5.533.046</b>                                               | <b>(2.468.837)</b>                                             |
| Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları                                              |          | (332.360)                                                      | (336.393)                                                      |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları            | 4        | (948.596)                                                      | (8.509.839)                                                    |
| Alınan faiz                                                                           | 17       | 816.825                                                        | 64.164                                                         |
| Ödenen faiz                                                                           |          | (40.100)                                                       | (389.139)                                                      |
| İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış                                   |          | -                                                              | 6.702.370                                                      |
| Nakit sermaye arttırımı                                                               |          | 6.037.277                                                      | -                                                              |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış</b>                                    |          | <b>8.462.262</b>                                               | <b>(265.871)</b>                                               |
| <b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                           | <b>3</b> | <b>338.947</b>                                                 | <b>604.818</b>                                                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                           | <b>3</b> | <b>8.801.209</b>                                               | <b>338.947</b>                                                 |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(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 : Çankaya Caddesi, No:1B/ 68,  
Çankaya, Ankara  
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000  
Ticaret Sicil Numarası : 156707  
Vergi Dairesi : Ankara Kurumlar V.D.  
Vergi Numarası : 095 010 2875  
Telefon - Faks : 0 312 447 6500 - 0 312 447 6575

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

|                   | 31 Aralık 2021 |                    | 31 Aralık 2020 |                    |
|-------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                   | Pay (%)        | Tutar              | Pay (%)        | Tutar              |
| İsmail Tarman (*) | 51,00          | 134.303.420        | 51,00          | 117.810.000        |
| Halka açık kısım  | 49,00          | 129.036.580        | 49,00          | 113.190.000        |
| <b>Toplam</b>     | <b>100</b>     | <b>263.340.000</b> | <b>100</b>     | <b>231.000.000</b> |

(\*) Şirket'in 25 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlan 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 14'tür (31 Aralık 2020: 17).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

|                                                         | Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu         | Geçerli Para Birimi | Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı |                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                         |                                         |                     | 31 Aralık 2021 %                                           | 31 Aralık 2020 % |
| Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi | Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği | TL                  | 100                                                        | -                |

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

#### **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)**

##### Bireysel finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Şubat 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### TFRS'ye uygunluk beyanı

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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 19'da açıklanmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

##### Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket, cari dönemde önceki dönem tarihli finansal tablolarında sınıflama ya da düzeltme yapmamıştır.

##### Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları ("UMS") / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi ("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

#### **2.2 İşletmenin Sürekliliği**

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

#### **2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

#### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır: IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

#### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

#### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik**

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.



**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

**ii) 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 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

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 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları 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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

#### TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
  - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Şirket'in, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 23).

#### **Hasılat**

##### *Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:*

Şirket'in gelirlerinin büyük bir kısmı Atakule AVM, Obaköy ve Haşim İşcan İş Merkezleri kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. AVM kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların anlaşılan ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralara ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in peşin olarak yaptığı sigorta ödemeleri poliçe süreleri boyunca itfa edilir. Şirket'in pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderler ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren sözleşmede belirtilen süre boyunca doğrusal olarak itfa edilir.

#### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır.

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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

#### **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 itfa edilir.

##### **Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması**

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

#### **Finansal Araçlar**

##### **Sınıflandırma**

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

##### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **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 Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

#### **Değer Düşüklüğü**

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.



## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Ticari alacaklar ve borçlar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

#### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun, 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Not 3).

#### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

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

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 Lirasına 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:

- 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 zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

#### **Pay Başına Kazanç ya da Kayıp**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç ya da kayıp, net karın veya zararın, 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, pay 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 bulunur.

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden 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**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasında ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar. KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

### **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 TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir.

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

#### **Nakit Akış Tablosu**

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

### **2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI. No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 27).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 27'de yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI. No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

#### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

##### *Muhasebe tahminleri*

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle 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 tespiti*

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 556.322.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

|                                                                | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kasa                                                           | 2.298            | 2.487          |
| Bankadaki nakit:                                               |                  |                |
| -Vadeli mevduat                                                | 7.365.610        | -              |
| -Vadesiz mevduatlar                                            | 30.079           | 141.792        |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)                            | 1.403.222        | 194.668        |
| <b>Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri</b> | <b>8.801.209</b> | <b>338.947</b> |

(\*) İçerisinde hisse senedi fonu barındırmayan para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Para cinsi    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|---------------|------------------|----------------|
| Avro          | 612              | 135.859        |
| ABD Doları    | 26.907           | 2.740          |
| TL            | 7.368.170        | 3.193          |
| <b>Toplam</b> | <b>7.395.689</b> | <b>141.792</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı TL mevduatlar için %17'dir (31 Aralık 2020: Yoktur).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 21'de açıklanmıştır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR****a) Banka Kredileri**

|                                    | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Kısa vadeli banka kredileri        | 47.640         | 43.607         |
| <b>Kısa vadeli banka kredileri</b> | <b>47.640</b>  | <b>43.607</b>  |

**b) Kiralama Borçları**

|                                                          | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b> |                |                  |
| Kiralama yükümlülükleri                                  | 690.024        | 1.561.476        |
| <b>Uzun vadeli borçlanmalar:</b>                         |                |                  |
| Kiralama yükümlülükleri                                  | 115.073        | 681.845          |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>805.097</b> | <b>2.243.321</b> |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

|                                                  | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| 1 yıla kadar                                     | 765.516        | 1.672.367        |
| 1 - 5 yıl                                        | 138.537        | 705.309          |
| Kiralama yükümlülükleri finansman gideri         | (98.956)       | (134.355)        |
| <b>Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b> | <b>805.097</b> | <b>2.243.321</b> |

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|      | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------|----------------|----------------|
| TL   | %10,00         | %10,00         |
| Avro | -              | %4,40          |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                              | 2021             | 2020             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>                | <b>2.243.321</b> | <b>7.755.801</b> |
| Alınan yeni finansal borçlar | -                | 1.608.817        |
| Anapara ödemeleri            | (948.596)        | (8.509.839)      |
| Faiz tahakkuku değişimi      | (489.628)        | (71.528)         |
| Kur farkları değişimi        | -                | 1.460.070        |
| <b>31 Aralık</b>             | <b>805.097</b>   | <b>2.243.321</b> |

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(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:

|                                        | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ticari alacaklar                       | 7.845.312        | 5.310.569        |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (3.065.006)      | (2.548.367)      |
| <b>Toplam</b>                          | <b>4.780.306</b> | <b>2.762.202</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 3.065.006 TL (31 Aralık 2020: 2.548.367 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

|                                                 | 2021               | 2020               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                   | <b>(2.548.367)</b> | <b>(1.881.241)</b> |
| Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 16) | 1.410.958          | 614.649            |
| Dönem gideri (Not 16)                           | (1.927.597)        | (1.281.775)        |
| <b>31 Aralık</b>                                | <b>(3.065.006)</b> | <b>(2.548.367)</b> |

##### b) Ticari borçlar

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

|                                            | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 1.751.258        | 3.199.077        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19) | 63.142           | 57.038           |
| <b>Toplam</b>                              | <b>1.814.400</b> | <b>3.256.115</b> |

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesabının önemli bir bölümü dekorasyon destek, avm yönetim danışmanlığı ve güvenlik hizmeti gibi ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 21'de verilmiştir.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

| 1 Ocak 2021                                    |                   |                     |                  |          |             |                    | 31 Aralık 2021                          |                   |                     |
|------------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|----------|-------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Gayrimenkulün cinsi                            | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer | İlaveler         | Çıkışlar | Transferler | Toplam             | Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış) | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer |
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> |                   |                     |                  |          |             |                    |                                         |                   |                     |
| Obaköy İş Merkezi                              | 30.12.2020        | 51.962.000          | 193.553          | -        | -           | 52.155.553         | 10.198.447                              | 24.12.2021        | 62.354.000          |
| Haşim İşcan İş Merkezi                         | 30.12.2020        | 22.200.000          | 489.235          | -        | -           | 22.689.235         | 6.639.765                               | 24.12.2021        | 29.329.000          |
| Kuleli Caddesi No:5                            | 30.12.2020        | 4.520.000           | -                | -        | -           | 4.520.000          | 1.069.000                               | 24.12.2021        | 5.589.000           |
| Kocaeli Dilovası Arsası                        | 30.12.2020        | 2.580.000           | -                | -        | -           | 2.580.000          | 950.000                                 | 24.12.2021        | 3.530.000           |
| Farabi Sok. No:27                              | 30.12.2020        | 5.680.000           | -                | -        | -           | 5.680.000          | 1.320.000                               | 24.12.2021        | 7.000.000           |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979              | 30.12.2020        | 12.651.000          | -                | -        | -           | 12.651.000         | 4.007.000                               | 24.12.2021        | 16.658.000          |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672                   | 30.12.2020        | 32.125.000          | -                | -        | -           | 32.125.000         | 6.140.000                               | 24.12.2021        | 38.265.000          |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038              | 30.12.2020        | 4.200.000           | -                | -        | -           | 4.200.000          | 1.320.000                               | 24.12.2021        | 5.520.000           |
| Beykoz Riva 25 adet arsa                       | 30.12.2020        | 31.500.000          | -                | -        | -           | 31.500.000         | 10.947.000                              | 24.12.2021        | 42.447.000          |
| Mühye parsel 1, 4                              | 30.12.2020        | 9.921.000           | -                | -        | -           | 9.921.000          | 1.985.000                               | 24.12.2021        | 11.906.000          |
| Atakule AVM                                    | 30.12.2020        | 282.869.000         | 1.747.819        | -        | -           | 284.616.819        | 31.485.181                              | 24.12.2021        | 316.102.000         |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi               | 30.12.2020        | 9.823.000           | -                | -        | -           | 9.823.000          | 2.344.000                               | 24.12.2021        | 12.167.000          |
| Arjantin Caddesi                               | 30.12.2020        | 4.431.000           | -                | -        | -           | 4.431.000          | 1.024.000                               | 24.12.2021        | 5.455.000           |
| <b>Toplam</b>                                  |                   | <b>474.462.000</b>  | <b>2.430.607</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>476.892.607</b> | <b>79.429.393</b>                       |                   | <b>556.322.000</b>  |

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

2021 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.



**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

| 1 Ocak 2020 tarihi                      |                   |                     |           |          |               |             | 31 Aralık 2020 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                       | 30.12.2019        | 47.190.500          | -         | -        | -             | 47.190.500  | 4.771.500                               | 30.12.2020        | 51.962.000          |
| Haşim İşcan İş Merkezi                  | 30.12.2019        | 20.080.000          | 350.664   | -        | -             | 20.430.664  | 1.769.336                               | 30.12.2020        | 22.200.000          |
| Kuleli Caddesi No:5                     | 30.12.2019        | 3.928.000           | -         | -        | -             | 3.928.000   | 592.000                                 | 30.12.2020        | 4.520.000           |
| Kocaeli Dilovası Arsası                 | 30.12.2019        | 2.380.000           | -         | -        | -             | 2.380.000   | 200.000                                 | 30.12.2020        | 2.580.000           |
| Farabi Sok. No:27                       | 30.12.2019        | 4.975.000           | -         | -        | -             | 4.975.000   | 705.000                                 | 30.12.2020        | 5.680.000           |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979       | 30.12.2019        | 10.894.000          | -         | -        | -             | 10.894.000  | 1.757.000                               | 30.12.2020        | 12.651.000          |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672            | 30.12.2019        | 27.635.000          | -         | -        | -             | 27.635.000  | 4.490.000                               | 30.12.2020        | 32.125.000          |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038       | 30.12.2019        | 3.579.000           | -         | -        | -             | 3.579.000   | 621.000                                 | 30.12.2020        | 4.200.000           |
| Beykoz Riva 25 adet arsa                | 30.12.2019        | 26.923.000          | -         | -        | -             | 26.923.000  | 4.577.000                               | 30.12.2020        | 31.500.000          |
| Mühye parsel 1, 4                       | 30.12.2019        | 9.182.000           | -         | -        | -             | 9.182.000   | 739.000                                 | 30.12.2020        | 9.921.000           |
| Atakule AVM                             | 30.12.2019        | 301.012.000         | 895.112   | -        | -             | 301.907.112 | (19.038.112)                            | 30.12.2020        | 282.869.000         |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi        | 30.12.2019        | 8.785.000           | -         | -        | -             | 8.785.000   | 1.038.000                               | 30.12.2020        | 9.823.000           |
| Arjantin Caddesi                        | -                 | -                   | -         | -        | 2.951.126 (*) | 2.951.126   | 1.479.874                               | 30.12.2020        | 4.431.000           |
| Toplam                                  |                   | 466.563.500         | 1.245.776 |          | 2.951.126     | 470.760.402 | 3.701.598                               |                   | 474.462.000         |

(\*) 2020 yılı içerisinde yapılan harcamalar, dekorasyon, çevre düzenlemesi ve peyzaj, elektrik işleri ve danışmanlık için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*) 1 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarında 2.951.126 TL net defter değeriyle kayıtlı ve Şirket'in daha önce merkez yönetim ofisi olarak kullanmakta olduğu bina kiraya verildiği ve Şirket operasyonları için kullanılmayacağından ötürü ilgili bina ve binaya ait arsa yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021                                                                   |                     |        | 31 Aralık 2020      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|-------------|
|                                                                                  | Kullanılan yöntem   | Seviye | Kullanılan yöntem   | Seviye      |
| Obaköy İş Merkezi                                                                | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Haşim İşcan İş Merkezi                                                           | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Kuleli Caddesi No:5                                                              | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Kocaeli Dilovası Arsası                                                          | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Farabi Sok. No:27                                                                | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979                                                | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672                                                     | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038                                                | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Beykoz Riva 25 adet arsa                                                         | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Mühye parsel 1                                                                   | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Mühye parsel 4                                                                   | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Atakule AVM Projesi (*)                                                          | Gelir indirgeme     | 3      | Gelir indirgeme     | 3           |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi                                                 | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
| Arjantin Caddesi                                                                 | Emsal karşılaştırma | 2      | Emsal karşılaştırma | 2           |
|                                                                                  |                     |        | <b>2021</b>         | <b>2020</b> |
| <b>1 Ocak</b>                                                                    |                     |        | <b>474.462.000</b>  | 466.563.500 |
| İlaveler                                                                         |                     |        | <b>2.430.607</b>    | 1.245.776   |
| Transferler                                                                      |                     |        | -                   | 2.951.126   |
| Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/ (kayıp) farklılığı, net (Not 16) |                     |        | <b>79.429.393</b>   | 3.701.598   |
| <b>31 Aralık</b>                                                                 |                     |        | <b>556.322.000</b>  | 474.462.000 |

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Atakule AVM'nin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 316.102.000 TL olup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan, indirgeme oranı ortalama %19, 10 yıllık vadeli devlet tahvilinin faizi oranı yaklaşık %17 ve Atakule AVM'nin konumu, niteliği gibi unsurlar değerlendirilerek belirlenen risk primi ise %2'dir. Bunların yanında gelir indirgeme yöntemi uygulanan mülke dair gelir ve harcama tahminleri yapılmıştır. Bu tahminlerde ise m<sup>2</sup> başına aylık kira geliri belirlenmiş ve Avro sözleşmelerde %3, Türk Lirası sözleşmelerde ise %13 artış oranı kullanılarak hesaplamaya baz alınmıştır. Bunun yanında yapılan incelemeler neticesinde Covid 19 etkisi kira indirimi/ kaybı olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Harcamalar için ise yönetim giderinin her yıl hasılatın %10'u oranında olacağı öngörülmüştür. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atakule AVM'nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan indirgeme oranının duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| İskonto oranı                   |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Duyarlılık seviyesi             | %1 azalış          | %1 artış           |
| Oran                            | (%18)              | (%20)              |
| Gerçeğe uygun değerdeki değişim | <b>336.220.000</b> | <b>297.538.000</b> |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2021 tarihinde biten yıl içerisinde 27.244.735 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2020: 20.092.456 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 6.873.331 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2020: 5.988.536 TL).

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

|                             | <b>1 Ocak 2021</b> | <b>İlaveler</b>  | <b>Çıkışlar</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                    |                  |                 |                       |
| Tesis, makine ve cihazlar   | 1.150.045          | -                | -               | 1.150.045             |
| Taşıtlar                    | 1.270.079          | -                | -               | 1.270.079             |
| Demirbaşlar                 | 5.275.710          | 77.658           | -               | 5.353.368             |
| <b>Toplam</b>               | <b>7.695.834</b>   | <b>77.658</b>    | <b>-</b>        | <b>7.773.492</b>      |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                    |                  |                 |                       |
| Tesis, makine ve cihazlar   | (306.526)          | (76.670)         | -               | (383.196)             |
| Taşıtlar                    | (963.722)          | (98.581)         | -               | (1.062.303)           |
| Demirbaşlar                 | (1.961.522)        | (779.013)        | -               | (2.740.535)           |
| <b>Toplam</b>               | <b>(3.231.770)</b> | <b>(954.264)</b> | <b>-</b>        | <b>(4.186.034)</b>    |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>4.464.064</b>   |                  |                 | <b>3.587.458</b>      |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 2.332.756 TL'dir.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                           | 1 Ocak 2020        | İlaveler         | Çıkışlar | Transferler        | 31 Aralık 2020     |
|---------------------------|--------------------|------------------|----------|--------------------|--------------------|
| 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                  | 1.270.079          | -                | -        | -                  | 1.270.079          |
| Demirbaşlar               | 5.078.448          | 197.262          | -        | -                  | 5.275.710          |
| <b>Toplam</b>             | <b>11.048.572</b>  | <b>197.262</b>   | <b>-</b> | <b>(3.550.000)</b> | <b>7.695.834</b>   |
| Birikmiş amortisman:      |                    |                  |          |                    |                    |
| Binalar                   | (527.007)          | (71.867)         | -        | 598.874(*)         | -                  |
| Tesis, makine ve cihazlar | (229.856)          | (76.670)         | -        | -                  | (306.526)          |
| Taşıtlar                  | (865.141)          | (98.581)         | -        | -                  | (963.722)          |
| Demirbaşlar               | (1.652.439)        | (309.083)        | -        | -                  | (1.961.522)        |
| <b>Toplam</b>             | <b>(3.274.443)</b> | <b>(556.201)</b> | <b>-</b> | <b>598.874</b>     | <b>(3.231.770)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>  | <b>7.774.129</b>   |                  |          |                    | <b>4.464.064</b>   |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 824.652 TL'dir.

- (\*) 1 Eylül 2020 tarihinden itibaren, Şirket'in maddi duran varlıklarında 2.951.126 TL net defter değeriyle kayıtlı ve Şirket'in daha önce merkez yönetim ofisi olarak kullanmakta olduğu bina kiraya verildiği ve Şirket operasyonları için kullanılmayacağından ötürü ilgili bina ve binaya ait arsa yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılmıştır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 8 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak 2021        | İlaveler         | Çıkışlar | 31 Aralık 2021     |
|-----------------------------|--------------------|------------------|----------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                    |                  |          |                    |
| Binalar                     | 614.367            | -                | -        | 614.367            |
| Taşıtlar                    | 1.832.474          | -                | -        | 1.832.474          |
| <b>Toplam</b>               | <b>2.446.841</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b> | <b>2.446.841</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                    |                  |          |                    |
| Binalar                     | (51.267)           | (304.242)        | -        | (355.509)          |
| Taşıtlar                    | (1.147.820)        | (274.854)        | -        | (1.422.674)        |
| <b>Toplam</b>               | <b>(1.199.087)</b> | <b>(579.096)</b> | <b>-</b> | <b>(1.778.183)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>1.247.754</b>   |                  |          | <b>668.658</b>     |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak 2020      | İlaveler           | Çıkışlar         | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                  |                    |                  |                    |
| Binalar                     | -                | 614.367            | -                | 614.367            |
| Taşıtlar                    | 1.374.398        | 994.450            | (536.374)        | 1.832.474          |
| <b>Toplam</b>               | <b>1.374.398</b> | <b>1.608.817</b>   | <b>(536.374)</b> | <b>2.446.841</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                  |                    |                  |                    |
| Binalar                     | -                | (51.267)           | -                | (51.267)           |
| Taşıtlar                    | (715.815)        | (968.379)          | 536.374          | (1.147.820)        |
| <b>Toplam</b>               | <b>(715.815)</b> | <b>(1.019.646)</b> | <b>536.374</b>   | <b>(1.199.087)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>658.583</b>   |                    |                  | <b>1.247.754</b>   |

31 Aralık 2020 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

**NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

|                         | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Diğer çeşitli alacaklar | <b>184.358</b> | 194.894        |
| <b>Toplam</b>           | <b>184.358</b> | 194.894        |

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****Uzun vadeli diğer alacaklar**

|                                | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | <b>148.557</b>        | 156.624               |
| <b>Toplam</b>                  | <b>148.557</b>        | 156.624               |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

**b) Diğer dönen varlıklar**

|                                                 | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları | <b>3.707.967</b>      | 2.296.187             |
| Diğer                                           | <b>26.442</b>         | 926                   |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>3.734.409</b>      | 2.297.113             |

**c) Diğer duran varlıklar**

|                                                 | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları | <b>28.074.996</b>     | 30.545.945            |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>28.074.996</b>     | 30.545.945            |

**d) Ertelenmiş gelirler**

|                 | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar | <b>48.581</b>         | 141.735               |
| <b>Toplam</b>   | <b>48.581</b>         | 141.735               |

**e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

|                          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | <b>577.186</b>        | 234.280               |
| <b>Toplam</b>            | <b>577.186</b>        | 234.280               |

**f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

|                               | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | <b>4.315.399</b>      | 2.778.754             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>4.315.399</b>      | 2.778.754             |

Kiracılarından alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER****a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

|                                 | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 4.172.757        | 4.181.572        |
| Verilen avanslar                | 65.209           | 11.869           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.237.966</b> | <b>4.193.441</b> |

(\*) Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek ve Atakule AVM yönetim danışmanlığı nedeniyle peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

**b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

|                                  | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler (*) | 3.627.328        | 7.503.497        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>3.627.328</b> | <b>7.503.497</b> |

(\*) Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek tutarlarından oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

**NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****a) Koşula bağlı varlıklar**

Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

|                       | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 2.751.640        | 2.887.719        |
| <b>Toplam</b>         | <b>2.751.640</b> | <b>2.887.719</b> |

(\*) Alınan teminatlar; Atakule AVM ve Obaköy İş Merkezi kiracılarından alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

**b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler**

|                                                                                                                                     | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                 | 758.000        | 960.000        |
| 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                                                                                            | -              | -              |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                       | <b>758.000</b> | <b>960.000</b> |

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış biri istinaf aşamasında olan altı adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan biri devam eden, dördü istinaf aşamasında olan sekiz adet dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

#### NOT 12- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

|                           | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Devreden izin yükümlülüğü | 470.396        | 306.715        |
| <b>Toplam</b>             | <b>470.396</b> | <b>306.715</b> |

##### Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

##### Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla 10.596,74 TL (1 Ocak 2020: 7.638,96 TL) ile sınırlandırılmıştır. TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a uygun olarak Şirket'in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüeryal hesaplama yapılması gerekmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

|                                              | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| İskonto oranı                                | %3,93          | %3,90          |
| Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran | %95,69         | %96,08         |

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                        | 2021           | 2020           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak</b>          | <b>430.448</b> | <b>315.380</b> |
| Hizmet maliyeti        | 71.441         | 72.675         |
| Faiz maliyeti          | 57.034         | 36.269         |
| Ödenen kıdem tazminatı | (2.226)        | -              |
| Aktüeryal kayıp        | 116.563        | 6.124          |
| <b>31 Aralık</b>       | <b>673.260</b> | <b>430.448</b> |



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                  | 31 Aralık 2021 |                    | 31 Aralık 2020 |                    |
|------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                  | Pay (%)        | Tutar              | Pay (%)        | Tutar              |
| İsmail Tarman    | 51,00          | 134.303.420        | 51,00          | 117.810.000        |
| Halka açık kısım | 49,00          | 129.036.580        | 49,00          | 113.190.000        |
| <b>Toplam</b>    | <b>100,00</b>  | <b>263.340.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>231.000.000</b> |

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

24 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve 16 Temmuz 2021 tescil tarihi ile Şirket esas sözleşmesinin 7. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 231.000.000 TL olan çıkarılmış sermaye, tamamı nakden (bedelli) olmak üzere %14 oranında artırılarak 263.340.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

|                | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|----------------|------------------|------------------|
| Yasal yedekler | 7.427.280        | 7.427.280        |
| <b>Toplam</b>  | <b>7.427.280</b> | <b>7.427.280</b> |

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 artırımları veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımları; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

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):

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

"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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

#### Kar Dağıtımı:

TTK'nın Geçici 13. Maddesi'ne göre sermaye şirketlerinde, 30 Eylül 2020 tarihine kadar 2019 yılı net dönem kârının yalnızca yüzde yirmi beşine kadarının dağıtımına karar verilebilir, geçmiş yıl kârları ve serbest yedek akçeler dağıtımına konu edilemez, genel kurulca yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtım yetkisi verilemez. 2948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kar dağıtım kısıtlamasının uygulama süresi 30 Eylül 2020 tarihinden 3 ay daha uzatılarak 31 Aralık 2020 tarihine uzatılmıştır.

Cumhurbaşkanına söz konusu uygulamanın yeniden uzatılması konusunda yetki tanınmamış ve konuya ilişkin olarak yeni bir yasal düzenleme yapılmamış olması nedeniyle, sermaye şirketlerine yönelik kâr payı sınırlamasının 1 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona erdiği ortaya çıkmaktadır.

#### NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                             | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Hasılat</b>                              |                            |                            |
| Kira gelirleri (*)                          | 27.244.735                 | 20.092.456                 |
| Ortak alan katılım payı gelirleri           | 7.209.825                  | 5.698.161                  |
| <b>Toplam</b>                               | <b>34.454.560</b>          | <b>25.790.617</b>          |
| <b>Satışların maliyeti</b>                  |                            |                            |
| Atakule AVM ortak alan giderleri (**)       | (12.751.084)               | (9.442.526)                |
| Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**) | (2.314.423)                | (1.903.010)                |
| Vergi resim ve harçlar                      | (1.496.617)                | (1.285.191)                |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler       | (1.418.530)                | (908.947)                  |
| Personel ücret ve giderleri                 | (771.173)                  | (586.098)                  |
| Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)       | (521.203)                  | (358.702)                  |
| <b>Toplam</b>                               | <b>(19.273.030)</b>        | <b>(14.484.474)</b>        |

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır. Ancak T.C. İçişleri Bakanlığı'nın 30 Kasım 2020 tarihli genelgesi ve yönetim kurulunun kararı ile 1 Ocak 2021'den başlayarak Atakule AVM'deki kiracıların bir kısmının kira sözleşmelerine konu olan hasılat kirası ve genel kira bedellerinde indirimle gidilmiştir. Bahsi geçen indirimler 31 Mayıs tarihine kadar uygulanmıştır.

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

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ****Genel yönetim giderleri**

|                                       | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel ücret giderleri              | <b>5.374.177</b>                   | 3.143.522                          |
| Amortisman ve itfa payı giderleri     | <b>1.648.360</b>                   | 1.690.847                          |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | <b>691.360</b>                     | 562.555                            |
| Avukatlık ve danışmanlık giderleri    | <b>421.884</b>                     | 230.175                            |
| Vergi resim ve harçlar                | <b>165.734</b>                     | 230.862                            |
| Seyahat, temsil, ağırlama giderleri   | <b>139.218</b>                     | 49.090                             |
| Diğer                                 | <b>196.779</b>                     | 88.346                             |
| <b>Toplam</b>                         | <b>8.637.512</b>                   | 5.995.397                          |

**Pazarlama, satış, dağıtım giderleri**

|                             | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Dekorasyon destek giderleri | <b>4.034.840</b>                   | 4.160.697                          |
| Reklam giderleri            | <b>735.630</b>                     | 283.631                            |
| <b>Toplam</b>               | <b>4.770.470</b>                   | 4.444.328                          |

**NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER**

|                                                        | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>              |                                    |                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 6) | <b>79.429.393</b>                  | 3.701.598                          |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)                    | <b>1.410.958</b>                   | 614.649                            |
| Kur farkı gelirleri                                    | <b>165.891</b>                     | 290.242                            |
| Diğer                                                  | <b>824.851</b>                     | 165.139                            |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>81.831.093</b>                  | 4.771.628                          |

**Esas faaliyetlerden diğer giderler**

|                            |                  |           |
|----------------------------|------------------|-----------|
| Karşılık giderleri (Not 5) | <b>1.927.597</b> | 1.281.775 |
| Kur farkı giderleri        | <b>1.699.512</b> | 837.656   |
| Diğer                      | <b>14</b>        | 397       |
| <b>Toplam</b>              | <b>3.627.123</b> | 2.119.828 |

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER**

|                          | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b> |                                    |                                    |
| Mevduat faiz geliri      | <b>644.978</b>                     | 4.618                              |
| Kambiyo karları          | <b>330.932</b>                     | 790.364                            |
| Fon kazançları           | <b>171.847</b>                     | 59.546                             |
| <b>Toplam</b>            | <b>1.147.757</b>                   | 854.528                            |
|                          | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
| <b>Finansal giderler</b> |                                    |                                    |
| Kambiyo zararı           | <b>467.728</b>                     | 2.580.663                          |
| Faiz gideri              | <b>97.134</b>                      | 425.408                            |
| <b>Toplam</b>            | <b>564.862</b>                     | 3.006.071                          |

**NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

|                                                      | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi | <b>33.441.955.556</b>              | 23.100.000.000                     |
| Net dönem karı                                       | <b>80.560.413</b>                  | 1.366.675                          |
| <b>Hisse başına kar</b>                              | <b>0,00241</b>                     | 0,00006                            |

**NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

**a) İlişkili taraflara ticari borçlar**

|                                                          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.</b> |                       |                       |
| Kısa vadeli ticari borçlar (Not 5)                       | <b>63.142</b>         | 57.038                |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>63.142</b>         | 57.038                |

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****b) İlişkili taraflara diğer borçlar**

|                           | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------|----------------|-------------------|
| <b>İsmail Tarman</b>      |                |                   |
| Kısa vadeli diğer borçlar | -              | 26.304.063        |
| <b>Toplam</b>             | <b>-</b>       | <b>26.304.063</b> |

(\*) 24 Şubat 2021 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararına istinaden, Şirket'in nakit akışlarına göre ana hissedar İsmail Tarman'dan borç alınan 26.304.063 TL'nin 2021 yılı içerisinde sermaye arttırımında kullanılması öngörüldüğünden, ilgili tutar kısa vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır.

**c) İlişkili taraflara yapılan satışlar**

|                                                          | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.</b> |                |                |
| Satışlar (*)                                             | 52.148         | 7.152          |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>52.148</b>  | <b>7.152</b>   |

**d) İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

|                                                          | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.</b> |                  |                |
| Alımlar (*)                                              | 2.147.283        | 201.194        |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>2.147.283</b> | <b>201.194</b> |

(\*) Alımlar genel olarak Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.'nin yansıttığı personel giderlerinden, satışlar ise Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

**e) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar**

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*) | 3.304.909        | 2.090.953        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>3.304.909</b> | <b>2.090.953</b> |

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 20 - 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 sınıra 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 21 - 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.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                          | 7.560.061            | 34.861.061           |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3) | (8.801.209)          | (338.947)            |
| <b>Net nakit/ finansal borç</b>               | <b>(1.241.148)</b>   | <b>34.522.114</b>    |
| Toplam özkaynaklar                            | 605.585.884          | 492.687.459          |
| <b>Borç/ özkaynak dengesi</b>                 | <b>(606.827.032)</b> | <b>(458.165.345)</b> |
| <b>Net finansal borç/ özkaynak oranı</b>      | <b>%0</b>            | <b>%8</b>            |

##### b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 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.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b.1) Kredi riski

#### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2021

|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|
|                                                                                                                                                  | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf | Bankalardaki mevduat | Türev araçlar |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                                                                                  | -                | 4.780.306   | -               | 332.915     | 8.798.911            | -             |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                                                                                 | -                | 680.019     | -               | -           | -                    | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri                                                     |                  | 3.753.208   | -               | 332.915     | 8.798.911            | -             |
| 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                                                                 | -                | 1.027.098   | -               | -           | -                    | -             |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | 1.027.098   | -               | -           | -                    | -             |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 3.065.006   | -               | -           | -                    | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | (3.065.006) | -               | -           | -                    | -             |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                           | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| - Net değerinin 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.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b.1) Kredi riski (devamı)

#### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

| 31 Aralık 2020                                                                                                                                   |                  |             |                 |             |                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             | Bankalardaki mevduat | Türev araçlar |
|                                                                                                                                                  | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |               |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                                                                                  | -                | 2.762.202   | -               | 351.518     | 336.460              | -             |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)                                                                                 | -                | 1.077.416   | -               | -           | -                    | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri                                                     | -                | 1.684.786   | -               | 351.518     | 336.460              | -             |
| 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                                                                 | -                | 1.077.416   | -               | -           | -                    | -             |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | 1.077.416   | -               | -           | -                    | -             |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                                                                       | -                | -           | -               | -           | -                    | -             |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | -                | 2.548.367   | -               | -           | -                    | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                            | -                | (2.548.367) | -               | -           | -                    | -             |
| - 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.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

| 31 Aralık 2021                                     | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş                   | 428.434          | -               |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş                     | 446.641          | -               |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş                    | 152.023          | -               |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş                    | -                | -               |
| Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş                     | -                | -               |
| <b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>               | <b>1.027.098</b> | <b>-</b>        |
| <b>Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı</b> | <b>680.019</b>   | <b>-</b>        |
| 31 Aralık 2020                                     | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş                   | 293.315          | -               |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş                     | 466.039          | -               |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş                    | 318.062          | -               |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş                    | -                | -               |
| Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş                     | -                | -               |
| <b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>               | <b>1.077.416</b> | <b>-</b>        |
| <b>Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı</b> | <b>1.077.416</b> | <b>-</b>        |

#### 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.

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.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite riski tablosu:****31 Aralık 2021**

|                                                    | Kayıtlı<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan<br>kısa  | 3-12 ay<br>arası | 1 yıl -<br>5 yıl arası | 5 yıl<br>ve üzeri |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                  |                  |                        |                   |
| Finansal borçlar (Not 4)                           | 47.640            | 47.640                              | 47.640           | -                | -                      | -                 |
| Kiralama yükümlülükleri<br>(Not 4)                 | 805.097           | 904.054                             | 191.379          | 574.138          | 138.537                | -                 |
| Ticari borçlar (Not 5)                             | 1.814.400         | 1.814.400                           | 1.814.400        | -                | -                      | -                 |
| Diğer borçlar (Not 19, 9)                          | 4.892.924         | 4.892.924                           | 577.525          | -                | 4.315.399              | -                 |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                           | <b>7.560.061</b>  | <b>7.659.018</b>                    | <b>2.630.944</b> | <b>574.138</b>   | <b>4.453.936</b>       | <b>-</b>          |

**31 Aralık 2020**

|                                                    | Kayıtlı<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan<br>kısa   | 3-12 ay<br>arası | 1 yıl -<br>5 yıl arası | 5 yıl<br>ve üzeri |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                   |                  |                        |                   |
| Finansal borçlar (Not 4)                           | 43.607            | 43.607                              | 43.607            | -                | -                      | -                 |
| Kiralama yükümlülükleri<br>(Not 4)                 | 2.243.321         | 2.377.678                           | 418.092           | 1.254.277        | 705.309                | -                 |
| Ticari borçlar (Not 5)                             | 3.256.115         | 3.256.115                           | 3.256.115         | -                | -                      | -                 |
| Diğer borçlar (Not 19, 9)                          | 29.318.018        | 29.318.018                          | 26.539.264        | -                | 2.778.754              | -                 |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                           | <b>34.861.061</b> | <b>34.995.418</b>                   | <b>30.257.078</b> | <b>1.254.277</b> | <b>3.484.063</b>       | <b>-</b>          |

**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, 2021 ve 2020 yıllarında 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:

|                                  | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar     | <b>27.519</b>         | 138.599               |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | <b>(3.536.547)</b>    | (2.758.684)           |
| Net döviz pozisyonu (A+B)        | <b>(3.509.028)</b>    | (2.620.085)           |

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

| <b>31 Aralık 2021</b>                                  | <b>Avro</b>     | <b>ABD Doları</b> | <b>TL karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                                 | <b>42</b>       | <b>2.073</b>      | <b>27.519</b>       |
| Parasal finansal varlıklar                             | 42              | 2.073             | 27.519              |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                | <b>42</b>       | <b>2.073</b>      | <b>27.519</b>       |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                       | <b>(95.198)</b> | <b>(164.810)</b>  | <b>(3.536.547)</b>  |
| Parasal olan diğer yükümlülükler                       | (95.198)        | (164.810)         | (3.536.547)         |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                            | <b>(95.198)</b> | <b>(164.810)</b>  | <b>(3.536.547)</b>  |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>                           | <b>(95.156)</b> | <b>(162.737)</b>  | <b>(3.509.028)</b>  |
| <b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b> | <b>(95.156)</b> | <b>(162.737)</b>  | <b>(3.509.028)</b>  |

  

| <b>31 Aralık 2020</b>                                  | <b>Avro</b>      | <b>ABD Doları</b> | <b>TL karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                                 | <b>15.082</b>    | <b>373</b>        | <b>138.599</b>      |
| Parasal finansal varlıklar                             | 15.082           | 373               | 138.599             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                | <b>15.082</b>    | <b>373</b>        | <b>138.599</b>      |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                       | <b>(59.206)</b>  | <b>-</b>          | <b>(533.325)</b>    |
| Finansal yükümlülükler                                 | (59.206)         | -                 | (533.325)           |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                       | <b>(107.079)</b> | <b>(171.760)</b>  | <b>(2.225.359)</b>  |
| Parasal olan diğer yükümlülükler                       | (107.079)        | (171.760)         | (2.225.359)         |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                            | <b>(166.285)</b> | <b>(171.760)</b>  | <b>(2.758.684)</b>  |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>                           | <b>(151.203)</b> | <b>(171.387)</b>  | <b>(2.620.085)</b>  |
| <b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b> | <b>(151.203)</b> | <b>(171.387)</b>  | <b>(2.620.085)</b>  |

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 21 - 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'lık 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.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| 31 Aralık 2021                                                             |                                 |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 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                                       | (211.191)                       | 211.191                          |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                  | -                               | -                                |
| 3- <b>ABD Doları net etki (1+2)</b>                                        | <b>(211.191)</b>                | <b>211.191</b>                   |
| <i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>      |                                 |                                  |
| 4- Avro net varlık/yükümlülüğü                                             | (139.712)                       | 139.712                          |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                                        | -                               | -                                |
| 6- <b>Avro net etki (4+5)</b>                                              | <b>(139.712)</b>                | <b>139.712</b>                   |
| <b>Toplam (3+6)</b>                                                        | <b>(350.903)</b>                | <b>350.903</b>                   |

  

| 31 Aralık 2020                                                             |                                 |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 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                                       | (125.806)                       | 125.806                          |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                                  | -                               | -                                |
| 3- <b>ABD Doları net etki (1+2)</b>                                        | <b>(125.806)</b>                | <b>125.806</b>                   |
| <i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>      |                                 |                                  |
| 4- Avro net varlık/yükümlülüğü                                             | (136.203)                       | 136.203                          |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                                        | -                               | -                                |
| 6- <b>Avro net etki (4+5)</b>                                              | <b>(136.203)</b>                | <b>136.203</b>                   |
| <b>Toplam (3+6)</b>                                                        | <b>(262.009)</b>                | <b>262.009</b>                   |

##### 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. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

|                               | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Not |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>31 Aralık 2021</b>         |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 8.801.209                                                   | -                                                                   | -                                                               | 3   |
| Ticari alacaklar              | 4.780.306                                                   | -                                                                   | -                                                               | 5   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| Finansal borçlar              | -                                                           | -                                                                   | 852.737                                                         | 4   |
| Ticari borçlar                | -                                                           | -                                                                   | 1.814.400                                                       | 5   |
|                               |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
|                               | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler | Not |
| <b>31 Aralık 2020</b>         |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 338.947                                                     | -                                                                   | -                                                               | 3   |
| Ticari alacaklar              | 2.762.202                                                   | -                                                                   | -                                                               | 5   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                             |                                                                     |                                                                 |     |
| Finansal borçlar              | -                                                           | -                                                                   | 2.286.928                                                       | 4   |
| Ticari borçlar                | -                                                           | -                                                                   | 3.256.115                                                       | 5   |

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

**NOT 23- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsis ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

|                                                    | Toplam bölüm geliri | Brüt kar/ (zarar) | Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*) | Yatırım harcamaları (**) |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                              |                     |                   |                                                              |                          |
| <b>Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri</b> |                     |                   |                                                              |                          |
| Atakule AVM                                        | 23.039.542          | 8.960.835         | 31.485.181                                                   | 1.747.819                |
| Obaköy İş Merkezi                                  | 8.174.874           | 3.825.375         | 10.198.447                                                   | 193.553                  |
| Haşim İşcan İş Merkezi                             | 2.062.962           | 1.453.873         | 6.639.765                                                    | 489.235                  |
| Farabi Sok. No:27                                  | -                   | (12.036)          | 1.320.000                                                    | -                        |
| Kuleli Caddesi No:5                                | 513.117             | 502.944           | 1.069.000                                                    | -                        |
| Arjantin Caddesi                                   | 652.065             | 646.417           | 1.024.000                                                    | -                        |
| Borazan Sokak                                      | 12.000              | (27.413)          | 2.344.000                                                    | -                        |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>34.454.560</b>   | <b>15.349.995</b> | <b>54.080.393</b>                                            | <b>2.430.607</b>         |

Kiralık ofis ve alışveriş merkez gelirlerinin detayı Not 14'te açıklanmıştır.

Şirket'in boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 25.349.000 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

#### NOT 23- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

| 31 Aralık 2020                    | Toplam bölüm geliri | Brüt kar/ (zarar) | Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*) | Yatırım harcamaları (**) |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Kiralık ofis ve alışveriş merkezi |                     |                   |                                                              |                          |
| Atakule AVM                       | 15.495.766          | 5.727.776         | (19.038.112)                                                 | 895.112                  |
| Obaköy İş Merkezi                 | 6.959.702           | 3.361.153         | 4.771.500                                                    | -                        |
| Haşim İşcan İş Merkezi            | 1.630.054           | 968.166           | 1.769.336                                                    | 350.664                  |
| Farabi Sok. No:27                 | 981.167             | 918.341           | 705.000                                                      | -                        |
| Kuleli Caddesi No:5               | 457.847             | 399.210           | 592.000                                                      | -                        |
| Arjantin Caddesi                  | 254.081             | 253.175           | 1.479.874                                                    | -                        |
| Borazan Sokak                     | 12.000              | (181.086)         | 1.038.000                                                    | -                        |
| Toplam                            | 25.790.617          | 11.446.735        | (8.682.402)                                                  | 1.245.776                |

Şirket'in boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 12.384.000 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir

(\*\*) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralık ofisler ve alışveriş merkezi için yapılan yatırım harcamalarını içermektedir.

#### NOT 24- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

#### NOT 25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### NOT 26- BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|                                                | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 92.000                     | 76.000                     |

## **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

### **31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

#### **NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Aralık 2021 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

**NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

| <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b> |                                                                                                                                                                                                                                       | <b>İlgili Düzenleme</b>                          | <b>Cari Dönem (TL)<br/>31/12/2021</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| A                                                                      | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (b)                           | 8.801.209                             | 338.947                                 |
| B                                                                      | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a)<br>III-48.1. Md. 24 / (b) | 556.322.000                           | 474.462.000                             |
| C                                                                      | İştirakler<br>İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)<br>Diğer Varlıklar                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 23 / (f)                           | -<br>-<br>49.214.973                  | -<br>-<br>53.626.471                    |
| <b>D</b>                                                               | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                               | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>                     | <b>614.338.182</b>                    | <b>528.427.418</b>                      |
| E                                                                      | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 31                                 | 47.640                                | 43.607                                  |
| F                                                                      | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 31                                 | -                                     | -                                       |
| G                                                                      | Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                                     | III-48.1. Md. 31                                 | 805.097                               | 2.243.321                               |
| H                                                                      | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 23 / (f)                           | -                                     | 26.304.063                              |
| I                                                                      | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 31                                 | 605.585.884                           | 492.687.459                             |
|                                                                        | Diğer Kaynaklar                                                                                                                                                                                                                       |                                                  | 7.899.561                             | 7.148.968                               |
| <b>D</b>                                                               | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>                     | <b>614.338.182</b>                    | <b>528.427.418</b>                      |

  

| <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b> |                                                                                                                  | <b>İlgili Düzenleme</b>             | <b>Cari Dönem (TL)<br/>31/12/2021</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31/12/2020</b> |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| A1                                                          | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı                           | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -                                     | -                                       |
| A2                                                          | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 7.393.129                             | 138.599                                 |
| A3                                                          | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                     | -                                       |
| B1                                                          | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                 | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                     | -                                       |
| B2                                                          | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                       | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)  | 118.326.000                           | 81.556.000                              |
| C1                                                          | Yabancı İştirakler                                                                                               | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                     | -                                       |
| C2                                                          | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                     | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 100.000                               | 75.000                                  |
| J                                                           | Gayrimenkul Krediler                                                                                             | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 758.000                               | 960.000                                 |
| K                                                           | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)  | -                                     | -                                       |
| L                                                           | Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                      | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)  | 1.403.222                             | 194.668                                 |

  

| <b>Portföy Sınırlamaları</b> |                                                                                                                                      | <b>İlgili Düzenleme</b>                | <b>Cari Dönem (TL)<br/>31/12/2021</b> | <b>Önceki Dönem (TL)<br/>31/12/2020</b> | <b>Asgari / Azami Oran</b> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| 1                            | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                              | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | -                                     | -                                       | ≤%10                       |
| 2                            | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D                                                    | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | %91                                   | %90                                     | ≥%51                       |
| 3                            | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D                                                                          | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | %1                                    | %0                                      | ≤%49                       |
| 4                            | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                                     | -                                       | ≤%49                       |
| 5                            | Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)                                                                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)     | %19                                   | %15                                     | ≤%20                       |
| 6                            | İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)    | %0                                    | %0                                      | ≤%10                       |
| 7                            | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I                                                                                                       | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | %0                                    | %6                                      | ≤%500                      |
| 8                            | Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D                                                                                                | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)    | %1                                    | %0                                      | ≤%10                       |
| 9                            | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)                                                    | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)             | %0                                    | %0                                      | ≤%10                       |

(\*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.