

**ATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2017

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4-5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-43
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-19
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA..... 19
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 20-21
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 21
NOT 6	TİCARİ BORÇLAR..... 22
NOT 7	FİNANSAL BORÇLAR..... 22-23
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 24
NOT 9	ERTELENMİŞ GELİRLER..... 24
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 24
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 25-26
NOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 27
NOT 13	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 27
NOT 14	DİĞER DURAN VARLIKLAR..... 27
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR..... 27
NOT 16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR..... 28
NOT 17	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 29
NOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ..... 29-30
NOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 30
NOT 20	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ..... 31
NOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 31
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER..... 31
NOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ..... 32
NOT 24	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)..... 32
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 32
NOT 26	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 32-34
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... 34-39
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)..... 40-41
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 41
NOT 30	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR..... 42
NOT 31	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 42-43

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar		8.630.743	13.640.232
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.907.261	13.560.855
Finansal Yatırımlar	5	3.505.644	-
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	3.505.644	-
- Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar		3.505.644	-
Diğer Alacaklar	8	21.895	22.433
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	21.895	22.433
Peşin Ödenmiş Giderler	10	195.943	56.944
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	195.943	56.944
Duran Varlıklar		60.967.118	52.070.630
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	59.180.000	50.211.000
Maddi Duran Varlıklar	12	56.005	65.836
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	972	2.537
Diğer Duran Varlıklar	14	1.730.141	1.791.257
- İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	14	1.730.141	1.791.257
TOPLAM VARLIKLAR		69.597.861	65.710.862
Kaynaklar			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.339.349	27.052.922
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	25.586.535	25.407.635
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	25.586.535	25.407.635
- İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	25.586.535	25.407.635
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.444.574	1.133.727
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.444.574	1.133.727
-Banka Kredileri	7	1.444.574	1.133.727
Ticari Borçlar	6	114.608	315.875
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,26	11.606	126.932
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	103.002	188.943
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	90.427	82.445
Diğer Borçlar	8	23.187	35.861
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	23.187	35.861
Ertelenmiş Gelirler	9	80.018	77.379
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	80.018	77.379
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.615.647	3.369.229
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	2.437.780	3.200.184
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	2.437.780	3.200.184
- Banka Kredileri	7	2.437.780	3.200.184
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	177.867	169.045
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	177.867	169.045
Özkaynaklar		39.642.865	35.288.711
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.285	2.285
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.353.943	2.353.943
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	262.863	258.712
- Yasal Yedekler	18	262.863	258.712
Geçmiş Yıllar Karları	18	8.919.620	1.840.474
Net Dönem Karı		4.354.154	7.083.297
TOPLAM KAYNAKLAR		69.597.861	65.710.862

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot		
Hasılat	19	2.468.010	6.521.983
Satışların Maliyeti (-)	19	(334.752)	(3.499.267)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		2.133.258	3.022.716
Genel Yönetim Giderleri (-)	20,21	(1.670.697)	(1.538.328)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	8.958.476	7.540.843
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(409.483)	(6.517)
ESAS FAALİYET KARI		9.011.554	9.018.714
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		9.011.554	9.018.714
Finansman Giderleri (-)	23	(4.657.400)	(1.935.417)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		4.354.154	7.083.297
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri			
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	-	-
- Ertelemiş Vergi (Gideri) Geliri	24	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		4.354.154	7.083.297
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.354.154	7.083.297
Pay Başına Kazanç (TL)	25	0,18333	0,29824

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş					Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Özkaynaklar
Önceki Dönem, 1 Ocak 2015								
Dönem Başı Bakiyeler		23.750.000	2.285	2.353.943	258.712	1.076.517	763.957	28.205.414
Transferler		-	-	-	-	763.957	(763.957)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	7.083.297	7.083.297
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	7.083.297	7.083.297
Dönem Sonu Bakiyeler, 31 Aralık 2015	18	23.750.000	2.285	2.353.943	258.712	1.840.474	7.083.297	35.288.711
Cari Dönem								
Dönem Başı Bakiyeler, 1 Ocak 2016		23.750.000	2.285	2.353.943	258.712	1.840.474	7.083.297	35.288.711
Transferler		-	-	-	4.151	7.079.146	(7.083.297)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	4.354.154	4.354.154
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	4.354.154	4.354.154
Dönem Sonu Bakiyeler, 31 Aralık 2016	18	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	8.919.620	4.354.154	39.642.865

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.317.901	4.582.321
Dönem Karı (Zararı)		4.354.154	7.083.297
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.354.154	7.083.297
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(4.060.010)	(5.411.532)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	21.109	16.210
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		22.552	51.132
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	16	22.552	51.132
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.662.605	529.929
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	22	(1.258.643)	(379.973)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	23	3.921.248	909.902
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		734.484	1.004.834
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(7.500.760)	(7.013.637)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	11,22	(7.485.116)	(7.013.637)
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	5	(15.644)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(280.665)	2.603.549
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	34.512
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		-	34.512
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		538	(15.375)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	8	538	(15.375)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(138.999)	(22.100)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(201.267)	(265.269)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6,26	(115.326)	120.583
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	(85.941)	(385.852)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	7.982	23.515
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.674)	30.424
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	8	(12.674)	30.424
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	2.639	4.879
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		61.116	2.812.963
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler</i>	11	-	2.740.000
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	14	61.116	72.963
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.479	4.275.314
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	(13.730)	-
Alınan Faizler		1.318.152	307.007

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.983.596)	(15.219.019)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.712)	(78.656)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(9.712)	(78.656)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	(3.490.000)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(1.483.884)	(15.140.363)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(4.928.390)	23.508.749
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		25.000.000	25.000.000
<i>İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>	7	25.000.000	25.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(26.167.720)	(999.060)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		(1.167.720)	(999.060)
<i>İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları</i>	7	(25.000.000)	-
Ödenen faiz		(3.513.444)	(248.509)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(247.226)	(243.682)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)		(8.594.085)	12.872.051
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	13.486.564	614.513
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.892.479	13.486.564

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul’da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nevini Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile SPK’ya başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, ünvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret ünvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde (TTSG) ilan edilmiştir.

Bu tarihe kadar Şirket’in esas faaliyet konusu, sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Sermaye Piyasası Kanunu’nun, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür.

Şirketin yeni faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket’in merkezi Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş/İstanbul adresindedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin %3,69’luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (“Ata Yatırım”)’ye aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket’in ana ortağı ve Ata Holding ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu %96,15 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul A.Ş.’de (BIST) işlem görmektedir ve kalan %0,16’lık B Grubu hisse ise diğer ortaklara aittir.

Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket’in dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 7’dir (31 Aralık 2015 - 6 kişi).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

2.1.1 TMS’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 Muhasebe Standartları (“TMS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na 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 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

2.1.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2015 yılında Şirket, finansal durum tablosunda net defter değeri 40.496 TL tutarındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar içinde sınıflanan Özel Maliyet’i Maddi Duran Varlıklar içerisinde sunmuştur. Cari yılda, Şirket yönetimi, Özel maliyet’i “Maddi Duran Varlıklar” altında sınıflamıştır.

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2.1.4 Kullanılan para birimi

Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi (fonksiyonel para birimi) ve raporlama para birimi olan Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Yabancı para çevrimi

Yabancı para işlemler işlemin yapıldığı dönemdeki kur ile değerlemeye tabi tutularak kaydedilmektedir. Yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihindeki kur ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Oluşan tüm kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket’in dönem sonları itibarıyla parasal aktif ve pasiflerini yabancı para değerlemesinde kullandığı döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Tarih	EUR / TL	ABD Doları / TL
31 Aralık 2016	3,7099	3,5192
31 Aralık 2015	3,1776	2,9076

2.1.6 Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS’de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) 2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
TMS 1 (Değişiklikler) 2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>
TFRS 14	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları²</i>
	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması²</i>
	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları²</i>

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, ‘taşıyıcı bitkilerin’, TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca ‘taşıyıcı bitki’ tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41’de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11’de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS’lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS’ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11’de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS’yi ilk defa uygulaması durumunda TMS’lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

TMS 34: Bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, ‘düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını’ hem TFRS’lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari yıl içinde Şirket'in muhasebe politikalarında yaptığı önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler 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 düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket’in veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (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, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket’in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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 taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımının sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

Gayrimenkul satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket’in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

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

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılan hisse senetleri, devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvil ve senetleri BİST’de bilanço tarihi itibarıyla bekleyen en iyi alış emri üzerinden değerlendirilmektedir.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Aktif bir piyasada cari piyasa değeri olmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır özkaynak araçları ile bu tür özkaynak araçlarıyla ilişkili olan ve ödemesi bu tür varlıkların satışı yoluyla yapılan türev araçları, maliyet değerinden her raporlama dönemi sonunda belirlenen değer düşüklüğü zararları düşülmüş tutarlarıyla değerlendirilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket yönetimi operasyonel faaliyetleri kapsamında likidite sağlamak amacıyla elinde tuttuğu B tipi likit yatırım fonlarını da bu kapsamda nakit benzerleri olarak sınıflamaktadır.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket’in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Yabancı para işlemleri

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

Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir.

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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 pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu pay senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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 (bilanço) 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 varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, 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. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

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 (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) 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.

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 değeri azalışı olarak dikkate alınır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 (devamı)

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.

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 sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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 tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

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.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

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 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 alınmaya 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.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

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 dağıtılmaya veya dağıtılmaya %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 hesaplanmamaktadır.

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.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıpların etkisi Şirket’in finansal tablolarında önem arz etmediği için kar veya zarar tablosuna yansıtılmış olup, bilançoda ayrıca gösterilmemiştir.

Tanımlanan katkı planı

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

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

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

Sermaye ve temettüleri

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen değerlendirme, tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanması sırasında yönetimin önemli değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

- a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinin aritmetik ortalamasını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m² değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 16’da yer almaktadır.
- c) Şirket yönetimi tarafından KDV alacaklarının tamamından kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda KDV alacakları uzun vadeli varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Banka	4.741.906	6.083.861
-Vadesiz mevduatlar	6.551	61.812
-Vadeli mevduatlar	4.735.355	6.022.049
Borsa para piyasasından alacaklar (*)	-	6.017.425
Yatırım fonları (**)	164.523	1.459.566
Diğer hazır değerler (***)	832	3
Toplam	4.907.261	13.560.855

(*) Borsa para piyasasından alacaklar İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdindeki alacaklardır.

(**) Yatırım fonları Ata Portföy Para Piyasası fonlarından oluşmaktadır.

(***) Diğer hazır değerler Şirket’ in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2016
Para Birimi	Vade Tarihi	Tutar(TL)	Faiz Oranı(%)
TL	27 Ocak 2017	524.724	12
TL	27 Ocak 2017	1.038.831	12
TL	30 Ocak 2017	360.592	12
TL	27 Ocak 2017	701.358	11,75
TL	2 Ocak 2017	622.945	11
TL	27 Ocak 2017	1.486.905	11,85
Toplam		4.735.355	

			31 Aralık 2015
Para birimi	Vade tarihi	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)
TL	5 Ocak 2016	655.532	12,25
TL	11 Ocak 2016	1.816.260	12,25
TL	21 Ocak 2016	2.030.137	12,50
TL	25 Ocak 2016	1.520.120	13,40
Toplam		6.022.049	

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015
	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	Maliyet	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	164.267	164.523	1.443.164	1.459.566

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Borsa Para Piyasasından alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Borsa Para Piyasası (TL)	Faiz oranı (%)	Vade Tarihi	Maliyet	31 Aralık 2016 Kayıtlı Değer
-	-	-	-	-
Borsa Para Piyasası (TL)	Faiz oranı (%)	Vade Tarihi	Maliyet	31 Aralık 2015 Kayıtlı Değer
13,25	13,25	8 Ocak 2016	6.000.000	6.017.425

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	4.907.261	13.560.855
Faiz tahakkukları (-)	(14.782)	(74.291)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	4.892.479	13.486.564

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27’de sunulmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	3.505.644	-
	3.505.644	-

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2016			
	Maliyet	Vade	Faiz Oranı	Kayıtlı değer
Özel sektör tahvili	3.490.000	21 Mart 2017	% 16,00	3.505.644
Toplam			16,00%	3.505.644

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	11.606	126.932
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	103.002	188.943
Toplam	114.608	315.875

İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar bakiyesi Şirket’in gayrimenkul alımına ilişkin borç senetlerinden oluşmaktadır.

Ticari borçlar için ortalama vade 30 gündür (2015: 30 gün).

7. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (Banka Kredileri)	1.444.574	1.133.727
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	25.586.535	25.407.635
Toplam	27.031.109	26.541.362

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Borçlanmalar (Banka Kredileri)	2.437.780	3.200.184
Toplam	2.437.780	3.200.184

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Tutar (Orijinal döviz)	Vade tarihi	Tutar (TL)	31 Aralık 2016	
					Faiz oranı (%)
ABD Doları	1.103.392	15 Temmuz 2019	3.882.354		%5,42
Toplam	1.103.392		3.882.354		

Para birimi	Tutar (Orijinal döviz)	Vade tarihi	Tutar (TL)	31 Aralık 2015	
					Faiz oranı (%)
ABD Doları	1.490.666	15 Temmuz 2019	4.333.911		%5,42
Toplam	1.490.666		4.333.911		

Şirket’in kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
2016	-	1.133.727
2017	1.444.574	1.186.065
2018	1.515.287	1.251.946
2019	922.493	762.173
Toplam	3.882.354	4.333.911

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı	31 Aralık 2016	
					Nominal değer	Defter değeri
İhraç Edilen Bonolar(*)	TL	23 Ekim 2017	Değişken	%3,15	25.000.000	25.586.535
Toplam					25.000.000	25.586.535

	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı	31 Aralık 2015	
					Nominal değer	Defter değeri
İhraç Edilen Bonolar(**)	TL	14 Kasım 2016	Değişken	%3,32	25.000.000	25.407.635
Toplam					25.000.000	25.407.635

(*) Şirket, 23 Kasım 2017 itfa tarihli, 364 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 25.000.000 TL nominal değerli bono ihraç etmiştir.

(**) Şirket, 14 Kasım 2016 itfa tarihli, 364 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 25.000.000 TL nominal değerli bono ihraç etmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar	21.895	22.433
Toplam	21.895	22.433

Kısa vadeli diğer alacaklar bakiyesi, vergi dairesinden olan alacaklar ile personele verilmiş iş avansları ve personel sağlık sigortası kesintilerinden oluşmaktadır.

Şirket’in kısa vadeli diğer borçlarının detayları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	7.253	6.807
Ödenecek KDV	15.934	29.054
Toplam	23.187	35.861

(*) Ödenecek vergi ve fonlar damga vergisi ve stopaj kesintisinden oluşmaktadır.

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in ertelenmiş gelirlerinin detayları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek aylara ait gelirler	80.018	77.379
Toplam	80.018	77.379

Gelecek aylara ait gelirler peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in peşin ödenmiş giderlerinin detayları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	159.593	46.051
Verilen avanslar	23.974	1.374
Gelecek aylara ait giderler	12.376	9.519
Toplam	195.943	56.944

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2016
Giresun İşyeri	4.850.000	-	-	350.000	-	5.200.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.136.000	-	-	291.000	-	3.427.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	4.175.000	-	-	385.000	-	4.560.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	4.750.000	-	-	645.000	-	5.395.000
Başakşehir İşyeri	7.830.000	-	-	(580.000)	-	7.250.000
Düzce (işyeri)	4.760.000	-	-	80.000	-	4.840.000
Ordu (işyeri)	3.585.000	-	-	810.000	-	4.395.000
Gebze (Arsa)	2.525.000	732.105	-	2.707.895	-	5.965.000
Lüleburgaz (Arsa)	7.500.000	362.303	-	2.340.697	-	10.203.000
Kayseri (Arsa)	4.250.000	140.758	-	284.242	-	4.675.000
Nevşehir (Arsa)	2.850.000	248.718	-	171.282	-	3.270.000
	50.211.000	1.483.884	-	(*)7.485.116		59.180.000

Önceki Dönem	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2015
Giresun-İşyeri	4.155.000	-	-	695.000	-	4.850.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	1.905.000	-	-	1.231.000	-	3.136.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	2.535.000	-	-	1.640.000	-	4.175.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	3.170.000	-	-	1.580.000	-	4.750.000
Başakşehir-İşyeri	6.178.000	-	-	1.652.000	-	7.830.000
Tekirdağ, Çorlu (Arsa)	2.740.000	-	(2.740.00)	-	-	-
Düzce-İşyeri	4.660.000	4.715	-	95.285	-	4.760.000
Ordu (Arsa)	3.170.000	9.100	-	405.900	-	3.585.000
Gebze (Arsa)	2.284.000	226.453	-	14.547	-	2.525.000
Lüleburgaz (Arsa)	-	7.435.393	-	64.607	-	7.500.000
Kayseri (Arsa)	-	4.451.712	-	(201.712)	-	4.250.000
Nevşehir (Arsa)	-	3.012.990	-	(162.990)	-	2.850.000
Toplam	30.797.000	15.140.363	(2.740.000)	(*)7.013.637	-	50.211.000

(*) Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak-31 Aralık 2016 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı 7.485.116 TL (1 Ocak-31 Aralık 2015: 7.013.637 TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabına dahil edilmiştir (Not 22).

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak “emsal karşılaştırma” ve “gelir” yöntemlerinin aritmetik ortalaması olarak belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 8.500.000 TL ipotek bulunmaktadır. İpotek Başakşehir’de bulunan iş yeri üzerinde, satın alınmasına ilişkin kredi ile ilgili olarak tesis edilmiştir (31 Aralık 2015: 8.500.000 TL).

Şirket’e ait olan Giresun’daki işyerinin sigorta değeri 1.155.000 TL, Adana’da bulunan 3 adet işyerinin toplam sigorta değeri 2.081.310 TL, Düzce’deki işyerinin sigorta değeri 693.000 TL, Ordu’daki arsanın sigorta değeri 1.056.000 TL ve Başakşehirde bulunan binanın toplam sigorta değeri 183.750 TL’dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak-31 Aralık 2016 dönemine ait kira geliri 2.468.010 TL’dir (Not 19) (1 Ocak-31 Aralık 2015: 2.512.167 TL).

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Giresun, İşyeri:

Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi üzerinde konumlu, 137,54 metrekare yüzölçümüne sahip 112 ada, 12 pafta ve 12 numaralı parsel üzerinde bulunan binadır. Binanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.200.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 4.850.000 TL).

Adana, 16,17 ve 18 no 'lu İşyeri:

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi üzerinde konumlu, 1.783 metrekare yüzölçümüne sahip, 6608 ada , 21M-IV pafta ve 2 numaralı parselde kayıtlı 16,17,18 bağımsız bölüm numaralı işyerleridir. İş yerlerinin 18 Ocak 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri toplam 13.382.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 12.061.000 TL).

Başakşehir-İşyeri

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere Mahallesi üzerinde konumlu 19.370,58 metrekare yüzölçümüne sahip , 268 ada ve 1 numaralı parselde bulunan 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır.Dükkanların 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 7.250.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 7.830.000 TL).

Düzce, İşyeri:

Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi üzerinde konumlu, 113,91 metrekare yüzölçümüne sahip 185 ada, 20.M.4.B pafta ve 6 numaralı parsel üzerinde bulunan arsadır.Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.840.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 4.760.000 TL).

Ordu, İşyeri:

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahalle üzerinde konumlu 112,80 metrekare yüzölçümüne sahip, 238 ada, 23 pafta ve 37 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.395.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 3.585.000 TL).

Gebze, Arsa:

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, 260 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 ada, 7 pafta ve 25 numaralı parselde kayıtlı arsadır.Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.965.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 2.525.000 TL).

Lüleburgaz, Arsa:

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı arsadır.Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 10.203.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 7.500.000 TL).

Kayseri, Arsa:

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.675.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 4.250.000 TL).

Nevşehir, Arsa:

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 301 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 80 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 30 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 3.270.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2015: 2.850.000 TL)..

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla şirketin maddi duran varlıklar altında muhasebeleştiği 91.596 TL (31 Aralık 2015: 81.884 TL) maliyet değerli demirbaşı, 35.591 TL (31 Aralık 2015: 16.048 TL) tutarında birikmiş amortismanı, 19.544 TL (1 Ocak-31 Aralık 2015: 14.646 TL) tutarında dönem amortisman gideri bulunmaktadır. Ayrıca dönem içinde 9.712 TL tutarında demirbaş satın alınmıştır (1 Ocak – 31 Aralık 2015: 78.656 TL). Cari dönemde maddi duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak – 31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla şirketin maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleştiği 6.259 TL (31 Aralık 2015: 6.259 TL) maliyet değerli bilgisayar programları ve yazılımları, 5.287 TL (31 Aralık 2015: 3.722 TL) tutarında birikmiş itfası, 1.565 TL (1 Ocak-31 Aralık 2015: 1.564 TL) tutarında dönem itfa gideri bulunmaktadır (Not: 21). Cari dönem içinde bilgisayar programları ve yazılımları satın alınmamıştır (1 Ocak – 31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır). Cari dönemde maddi olmayan duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak – 31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları(*)	1.730.141	1.791.257
Toplam	1.730.141	1.791.257

(*) KDV alacakları Şirket’in gayrimenkul alımlarından kaynaklanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	71.498	67.711
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	16.402	11.692
Diğer (*)	2.527	3.042
Toplam	90.427	82.445

(*) Şirket’in çalışanlarına ödediği Bireysel Emeklilik katkılarından oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar, kullanılmamış izin karşılığından ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmakta olup kullanılmamış izin karşılığı raporlama yapılan dönemin sonundan itibaren 1 yıldan uzun süre içinde kullanılacağı tahmin edilen tutarlardır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmamış izin karşılığı	108.421	92.096
Kıdem tazminatı karşılığı	69.446	76.949
Toplam	177.867	169.045

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %3,43). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2016: 4.092,53 TL).

2016 ve 2015 tarihinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	76.949	54.644
Dönem içinde ödenen	(13.350)	-
Hizmet maliyeti (Not:21)	2.963	20.431
Faiz maliyeti (Not:21)	2.884	1.874
Dönem sonu, 31 Aralık	69.446	76.949

2016 ve 2015 tarihinde sona eren yıllara ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı, 1 Ocak	92.096	63.269
Dönem içinde ödenen	(380)	-
Dönem gideri (Not:21)	16.705	28.827
Dönem sonu, 31 Aralık	108.421	92.096

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 8.500.000 TL ipotek bulunmaktadır. İpotek Başakşehir’de bulunan iş yeri üzerinde, satın alınmasına ilişkin kredi ile ilgili olarak tesis edilmiştir. (31 Aralık 2015 : 8.500.000 TL).

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	875.543	%3,69	875.543
Halka açık	96,15	22.835.058	%96,15	22.835.058
Diğer	0,16	39.399	%0,16	39.399
Tarihi değerli sermaye	%100	23.750.000	%100	23.750.000
Sermaye düzeltme farkları		2.285		2.285

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543 adet ve (B) grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 135.000.000 TL'dir (31 Aralık 2015 : 135.000.000 TL).

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yasal yedekler	262.863	258.712
Toplam	262.863	258.712

Türk Ticaret Kanunu’na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşmaya kadar, yıllık karın %5’i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10’u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	8.919.620	1.840.474
Toplam	8.919.620	1.840.474

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 2.353.943 TL olup tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farktan kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2015: 2.353.943 TL).

Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kar Payı Tebliği’ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Cari döneme ilişkin olarak alınmış olan bir kar dağıtım kararı bulunmamaktadır.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Hasılat		
Gayrimenkul satış gelirleri	-	4.009.816
Kira gelirleri	2.468.010	2.512.167
Toplam	2.468.010	6.521.983
Satışların maliyeti		
Hizmet üretim maliyeti	(334.752)	(3.499.267)
Toplam	(334.752)	(3.499.267)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	2.133.258	3.022.716

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri (-)	(1.670.697)	(1.538.328)
Toplam	(1.670.697)	(1.538.328)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Personel ücret ve giderleri	(1.008.899)	(899.231)
Huzur hakkı	(149.375)	(138.578)
Kira giderleri	(74.228)	(63.042)
Ofis giderleri	(69.444)	(44.888)
Danışmanlık ve denetim gideri	(58.071)	(98.561)
Taşıtlı giderleri	(57.598)	(58.143)
Seyahat ve yol giderleri	(45.216)	(14.446)
Aidat ve üyelikler	(21.866)	(25.683)
Amortisman ve itfa gideri (Not: 12,13)	(21.109)	(16.210)
İzin karşılığı (Not:16)	(16.705)	(28.827)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(13.216)	(20.939)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.383)	(8.755)
Haberleşme giderleri	(7.495)	(6.521)
Kıdem tazminatı karşılığı (Not:16)	(5.847)	(22.305)
Noter ve resmi takip giderleri	(3.821)	(14.663)
Diğer genel yönetim giderleri	(108.424)	(77.536)
Toplam	(1.670.697)	(1.538.328)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not: 11)	7.485.116	7.013.637
Mevduat faiz gelirleri	1.258.643	362.548
Özel Sektör Tahvili satış karı ve değer artışı	131.501	-
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar/zarar (net)	81.428	117.717
Borsa para piyasası faiz gelirleri	-	17.425
Diğer gelirler	1.788	29.516
Toplam	8.958.476	7.540.843

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Bağış ve yardımlar	(400.000)	-
Komisyon giderleri	(3.835)	(2.962)
Reeskont faiz giderleri	(1.421)	(3.555)
Döviz alım satım zararı	(4.227)	-
Toplam	(409.483)	(6.517)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Finansman Giderleri		
Boçlanma aracı finansman giderleri	(3.708.179)	(651.317)
Kur Farkı Gideri	(736.152)	(1.025.515)
Kredi faiz giderleri	(213.069)	(258.585)
Toplam	(4.657.400)	(1.935.417)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Not 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özetinde Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler bölümünde açıklandığı üzere Şirket’in vergi muafiyeti bulunmakta olup vergi varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	2016	2015
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000
Bedelsiz çıkarılan hisse senetleri	-	-
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000
Net dönem karı	4.354.154	7.083.297
Pay başına kazanç	0,18333	0,29824

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in ana ortağı, Türkiye’de kurulmuş olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’dir.

İlişkili taraflarla bakiyeler

İlişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Diğer hazır değerler		
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap	832	3
Yatırım fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	164.523	1.459.566
Toplam	165.355	1.459.569

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**İlişkili taraflarla bakiyeler (devamı)**

İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.(Danışmanlık gideri)	-	117.796
ATA Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	-
Seraş (Yönetim giderleri)	6.983	5.067
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	1.366	2.348
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	2.207	1.721
Toplam	11.606	126.932

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
İlişkili taraflarla yapılan işlemler		
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık gideri – hizmet üretim maliyeti)	397.814	915.322
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Komisyon gideri)	158.664	150.000
Bedela İnşaat A.Ş.(eski adıyla Ata İnşaat A.Ş.) (Kira gideri)	74.228	63.042
Seraş (Yönetim giderleri)	64.130	37.989
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	51.782	33.051
Ata Portföy Yönetimi A.Ş (Portföy yönetim ücreti)	12.000	12.000
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	35.597	10.594
Toplam	794.215	1.221.998

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
İlişkili taraflarla yapılan işlemler		
Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kira geliri)	2.313.325	2.362.287
Toplam	2.313.325	2.362.287

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. 1 Ocak – 31 Aralık 2016 ve 2015 dönemlerine ait üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	503.440	488.115

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskidir. Şirket Yönetim Kurulu’na, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler, limitler ve programlar belirlenmektedir. Şirket’in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine bağlı muhtemel olumsuz gelişmelerin, finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
31 Aralık 2016							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	-	-	-	21.895	4.741.906	3.505.644	165.355
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	21.895	4.741.906	3.505.644	165.355
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 - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(**) 164.523 TL'si nakit ve nakit benzerleri içindeki yatırım fonları, 832 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
31 Aralık 2015							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	-	-	-	22.433	6.083.861	-	7.476.994
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	22.433	6.083.861	-	7.476.994
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 - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(**) 1.459.566 TL'si nakit ve nakit benzerleri içindeki yatırım fonları, 3 TL'si diğer hazır değerler ve 6.017.425 TL'si borsa para piyasası alacaklarından oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Fiyat riski

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde sınıfladığı yatırım fonlarının birim pay değerinde, para ve sermaye piyasalarında meydana gelecek dalgalanmalar ile fon portföy değerinde meydana gelecek değişiklikler sebebiyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in, yatırım fonunun birim pay değerinin %1'lik artışı ve azalışına olan duyarlılığını gösterir.

Yatırım fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
31 Aralık 2016	447.800	0,367402	1.645	(1.645)
31 Aralık 2015	4.325.090	0,337465	14.596	(14.596)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	8.240.999	12.039.474
Finansal Yükümlülükler	3.882.354	4.333.911
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Yükümlülükler	25.586.535	25.407.635

Şirket, bilançosunda kısa vadeli borçlanmalar olarak sınıfladığı ihraç ettiği değişken faizli bonolarının faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yaptığı analizlere göre TL para birimi cinsinden olan faizin 100 baz puan yüksek ya da düşük olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla vergi öncesi dönem karında 46.875 TL azalış (zarar) veya 46.875 TL artış (kar) oluşmaktadır (31 Aralık 2015: vergi öncesi dönem karında 62.500 TL azalış (zarar) veya 62.500 TL artış (kar)).

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*Kur riski*

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket’in, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
31 Aralık 2016	3,5192
31 Aralık 2015	2,9076

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsi yükümlülüklerinden dolayı ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmıştır; detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
Banka kredileri	(3.882.354)	(1.103.192)	(4.333.911)	(1.490.666)
Toplam	(3.882.354)	(1.103.192)	(4.333.911)	(1.490.666)

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ABD Doları kurlarındaki %10’luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10’luk oran, yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları ’nın TL karşısında %10 değerlenmesi / (değer kaybetmesi) halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülük	(388.235)	388.235	-	-
Net etki	(388.235)	388.235	-	-

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2015				
ABD Doları ’nın TL karşısında %10 değerlenmesi / (değer kaybetmesi) halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülük	(433.391)	433.391	-	-
Net etki	(433.391)	433.391	-	-

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*Likidite riski*

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama 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 eşitlenmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlamak suretiyle yönetir. Aşağıdaki tablo, Şirket’in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2016		Sözleşme				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	uyarınca nakit	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		çıkışlar toplamı	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	3.882.354	4.159.437	402.526	1.207.578	2.549.333	-
Borçlanma araçları	25.586.535	28.152.100	788.025	27.364.075	-	-
Ticari borçlar	114.608	114.608	114.608	-	-	-
Toplam yükümlülükler	29.583.497	32.426.145	1.305.159	28.571.653	2.549.333	-

31 Aralık 2015		Sözleşme				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	uyarınca nakit	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		çıkışlar toplamı	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	4.333.911	4.766.856	332.571	997.714	3.436.571	-
Borçlanma araçları	25.407.635	28.324.800	831.200	27.493.600	-	-
Ticari borçlar	315.875	315.875	290.792	25.083	-	-
Toplam yükümlülükler	30.057.421	33.407.531	1.454.563	28.516.397	3.436.571	-

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli ticari borçların ve finansal borçların cari piyasa koşulları dikkate alınarak rayiç değerleri tespit edilmiştir.

Finansal araçların kategorileri itibarıyla defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıda sunulmuştur.

31 Aralık 2016	Not	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.907.261	4.907.261
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	5	3.505.644	3.505.644
Diğer alacaklar	8	21.895	21.895
Finansal yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	29.468.889	29.468.889
İlişkili taraflara ticari borçlar	6,26	11.606	11.606
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	103.002	103.002
31 Aralık 2015	Not	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	13.560.855	13.560.855
Diğer alacaklar	8	22.433	22.433
Finansal yükümlülükler			
Finansal borçlar	7	29.741.546	29.741.546
İlişkili taraflara ticari borçlar	6,26	126.932	126.932
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	188.943	188.943

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

- Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri
Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan yatırım fonları ile finansal yatırımlar içerisinde bulunan özel sektör tahvilleri gerçeğe uygun değerleri ile takip edilmektedir. Gerçeğe uygun değerleri 1. seviyedir.

Sermaye yönetimi

Şirket’in sermaye yönetimindeki amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket’in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

Şirket’in sermaye yapısı 7. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal Borçlar	29.468.889	29.741.546
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(8.412.905)	(13.560.855)
Net Borç	21.055.984	16.180.691
Toplam Özkaynak	39.642.865	35.288.711
Toplam Sermaye	60.698.849	51.469.402
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%34,69	%31,44

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın Seri: III, No:48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 31 no’lu dipnottaki tablolarda da belirtildiği üzere Tebliğ’e uyum sağlamıştır.

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.412.905	13.560.855
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	59.180.000	50.211.000
C	İştirakler	II, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.004.956	1.939.007
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	69.597.861	65.710.862
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	29.468.889	29.741.546
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	39.642.865	35.288.711
	Diğer Kaynaklar		486.107	680.605
D	Toplam Kaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	69.597.861	65.710.862
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	4.741.906	6.083.861
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	3.670.167	1.459.566

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	%0
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	85%	%76
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	12%	%21
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	%0	%0
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0	%0
İşletmecisi Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	%0	%0
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	74%	%84
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden					
Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	7%	%9
Tek Bir Sirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	5%	%2