

# **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık  
Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal  
Tablolar**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-45</b>

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

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>10.120.284</b>	<b>9.786.597</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	177.402	338.947
Ticari alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	3.514.300	2.762.202
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	261.913	194.894
Peşin ödenmiş giderler	10	3.246.914	4.193.441
Diğer dönen varlıklar	9	2.919.755	2.297.113
<b>Duran varlıklar</b>		<b>518.416.290</b>	<b>518.640.821</b>
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	156.624	156.624
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	75.000	75.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	475.095.142	474.462.000
Maddi duran varlıklar	7	4.285.681	4.464.064
Maddi olmayan duran varlıklar:			
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		168.688	185.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	1.126.936	1.247.754
Peşin ödenmiş giderler	10	7.504.190	7.503.497
Diğer duran varlıklar	9	30.004.029	30.545.945
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>528.536.574</b>	<b>528.427.418</b>

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>31.766.792</b>	<b>31.848.912</b>
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	28.847	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	1.107.204	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 19	63.490	57.038
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	3.156.123	3.199.077
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	26.533.923	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	921
Ertelenmiş gelirler	9	188.097	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	396.789	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	292.148	234.280
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.927.980</b>	<b>3.891.047</b>
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	446.742	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	438.817	430.448
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	3.042.421	2.778.754
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>492.841.802</b>	<b>492.687.459</b>
Ödenmiş sermaye	13	231.000.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		80.674	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(192.337)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.666.448	218.299.773
Net dönem karı		87.818	1.366.675
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>492.841.802</b>	<b>492.687.459</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>492.841.802</b>	<b>492.687.459</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>528.536.574</b>	<b>528.427.418</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 2)
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
Hasılat	14	7.488.177	8.131.850
Satışların maliyeti (-)	14	(3.503.635)	(4.661.031)
<b>Brüt kar</b>		<b>3.984.542</b>	<b>3.470.819</b>
Genel yönetim giderleri (-)	15	(1.855.356)	(2.009.710)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(1.026.439)	(1.321.801)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	333.645	228.739
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(1.043.604)	(197.280)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>392.788</b>	<b>170.767</b>
Finansal gelirler	17	73.712	245.592
Finansal giderler (-)	17	(378.682)	(837.019)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>		<b>87.818</b>	<b>(420.660)</b>
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)</b>		<b>87.818</b>	<b>(420.660)</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	18	87.818	(420.660)
<b>Pay başına kazanç:</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ zarar	18	0,000004	(0,00005)
<b>Diğer kapsamlı gelir/ (gider)</b>		<b>66.525</b>	<b>(91.822)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)		66.525	(91.822)
<b>Toplam kapsamlı gelir/ (gider)</b>		<b>154.343</b>	<b>(512.482)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		154.343	(512.482)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

							Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Net dönem (zararı)/ karı	Özkaynak toplamı	
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiye	231.000.000	34.771.919	7.427.280	80.674	187.201.395	(252.738)	31.098.378	491.326.908	
Transferler	-	-	-	-	31.098.378	-	(31.098.378)	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(91.822)	(420.660)	(512.482)	
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiye	231.000.000	34.771.919	7.427.280	80.674	218.299.773	(344.560)	(420.660)	490.814.426	
<b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>231.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	<b>7.427.280</b>	<b>80.674</b>	<b>218.299.773</b>	<b>(258.862)</b>	<b>1.366.675</b>	<b>492.687.459</b>	
Transferler	-	-	-	-	1.366.675	-	(1.366.675)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	66.525	87.818	154.343	
<b>31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>231.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	<b>7.427.280</b>	<b>80.674</b>	<b>219.666.448</b>	<b>(192.337)</b>	<b>87.818</b>	<b>492.841.802</b>	

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>
	<b>Notlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>690.377</b>	<b>1.414.218</b>
<b>Dönem karı/ (zararı)</b>		<b>87.818</b>	<b>(420.660)</b>
<b>Dönem net kar/ (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>720.939</b>	<b>735.559</b>
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	495.016	(103.848)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	15	356.253	341.480
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17	(18.297)	(26.228)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	94.644	221.831
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		107.934	262.597
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(314.611)	39.727
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>		<b>(118.380)</b>	<b>1.212.957</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(1.253.566)	(709.198)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(147.745)	95.334
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		945.834	297.251
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		(36.502)	1.008.565
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim		6.452	-
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		367.147	521.005
<b>Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları</b>		<b>690.377</b>	<b>1.527.856</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(113.638)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(672.945)</b>	<b>(261.605)</b>
İştirakler sermaye ödemelerinden nakit çıkışları		-	(3.500)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(28.302)	(14.624)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(11.501)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(633.142)	(243.481)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(178.977)</b>	<b>(1.667.693)</b>
Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları		(351.153)	(90.582)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(38.371)	(1.417.778)
Alınan faiz	17	18.297	26.228
Ödenen faiz		(37.610)	(185.561)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki değişim		229.860	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış</b>		<b>(161.545)</b>	<b>(515.080)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>338.947</b>	<b>604.818</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>177.402</b>	<b>89.738</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

(\*) Şirket'in 25 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazirun cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

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

Şirket, 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'nu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 13'tür (31 Aralık 2020: 17).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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



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

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

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

sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

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

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

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

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

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

#### TFRS'ye uygunluk beyanı

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

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 31 Mart 2020 karşılaştırmalı ara dönem finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 75.000 TL'lik tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 19'da açıklanmıştır.

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

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

#### Geçerli ve raporlama para birimi

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### Yabancı para işlemleri

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

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

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

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarda cari dönem sunumu ile uyumu sağlamak amacıyla aşağıdaki düzeltme yapılmıştır.

	(Önceden raporlanan) 31 Mart 2020	(Yeniden raporlanan) 31 Mart 2020	Değişim
Gelir/ (Gider) hesapları			
Hasılat	7.399.093	8.131.850	732.757

#### 2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

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

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

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

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

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

#### ***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

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

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

#### ***İlave Açıklamalar***

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

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

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

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

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

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

### **2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

#### **TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, UMSK'nın Kavramsal Çerçeve'sinin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atıfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için UFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, UFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

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

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

#### **TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

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

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

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

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

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9- Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### İlişkili Taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
  - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
  - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

### Hasılat

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

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

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Peşin Ödenmiş Giderler**

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

#### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

##### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

##### *Bilgisayar yazılımı*

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

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

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

#### Finansal Araçlar

##### Sınıflandırma

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

##### Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

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

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

konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

#### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

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

#### **Değer Düşüklüğü**

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

#### **Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

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

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

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

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları.
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

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

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

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

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

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

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

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç ya da kayıp, net karın veya zararın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

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

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

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

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

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

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

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

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar. KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

#### *Kıdem tazminatları:*

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

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

### **Nakit Akış Tablosu**

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI. No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 24).

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



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

###### *Muhasebe tahminleri*

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar (devamı)

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti*

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 474.462.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

#### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	5.163	2.487
Bankadaki nakit:		
-Vadesiz mevduatlar	25.822	141.792
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	146.417	194.668
<b>Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>177.402</b>	<b>338.947</b>

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

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

Para cinsi	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Avro	20.176	135.859
ABD Doları	3.108	2.740
TL	2.538	3.193
<b>Toplam</b>	<b>25.822</b>	<b>141.792</b>

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

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

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

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

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

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

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

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

**NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**

**a) Banka Kredileri**

	<b>31 Mart 2021</b>	31 Aralık 2020
Kısa vadeli banka kredileri	<b>28.847</b>	43.607
<b>Kısa vadeli banka kredileri</b>	<b>28.847</b>	43.607

**b) Kiralama Borçları**

	<b>31 Mart 2021</b>	31 Aralık 2020
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>		
Kiralama yükümlülükleri	<b>1.107.204</b>	1.561.476
<b>Uzun vadeli borçlanmalar:</b>		
Kiralama yükümlülükleri	<b>446.742</b>	681.845
<b>Toplam</b>	<b>1.553.946</b>	2.243.321

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

	<b>31 Mart 2021</b>	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	<b>1.201.341</b>	7.546.093
1 - 5 yıl	<b>470.206</b>	421.025
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	<b>(117.601)</b>	(211.317)
<b>Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>1.553.946</b>	7.755.801

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

	<b>31 Mart 2021</b>	31 Aralık 2020
TL	<b>%10,00</b>	-
Avro	<b>%4,40</b>	%4,40

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar:

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	5.276.068	5.310.569
Gelir tahakkukları	1.281.615	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.043.383)	(2.548.367)
<b>Toplam</b>	<b>3.514.300</b>	<b>2.762.202</b>

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 3.043.383 TL (31 Aralık 2020: 2.548.367 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

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

	2021	2020
1 Ocak tarihi itibarıyla	(2.548.367)	(1.881.241)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 16)	280.317	103.848
Dönem gideri (Not 16)	(775.333)	-
<b>31 Mart tarihi itibarıyla</b>	<b>(3.043.383)</b>	<b>(1.777.393)</b>

##### b) Ticari borçlar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.156.123	3.199.077
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	63.490	57.038
<b>Toplam</b>	<b>3.219.613</b>	<b>3.256.115</b>

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2021 tarihi			31 Mart 2021 tarihi		
	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Obaköy İş Merkezi	30.12.2020	51.962.000	-	-	-	51.962.000
Haşim İşcan İş Merkezi	30.12.2020	22.200.000	411.792	-	-	22.611.792
Kuleli Caddesi No:5	30.12.2020	4.520.000	-	-	-	4.520.000
Kocaeli Dilovası Arsası	30.12.2020	2.580.000	-	-	-	2.580.000
Farabi Sok. No:27	30.12.2020	5.680.000	-	-	-	5.680.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	30.12.2020	12.651.000	-	-	-	12.651.000
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	30.12.2020	32.125.000	-	-	-	32.125.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	30.12.2020	4.200.000	-	-	-	4.200.000
Beykoz Riva 25 adet arsa	30.12.2020	31.500.000	-	-	-	31.500.000
Mühye parsel 1, 4	30.12.2020	9.921.000	-	-	-	9.921.000
Atakule AVM	30.12.2020	282.869.000	221.350	-	-	283.090.350
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	30.12.2020	9.823.000	-	-	-	9.823.000
Arjantin Caddesi	30.12.2020	4.431.000	-	-	-	4.431.000
<b>Toplam</b>		<b>474.462.000</b>	<b>633.142</b>	-	-	<b>475.095.142</b>

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

Şirket, en son eksper raporunu 30 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2021 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir.

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2020 tarihi		31 Mart 2020 tarihi			
	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	30.12.2019	47.190.500	-	-	-	47.190.500
Haşim İşcan İş Merkezi	30.12.2019	20.080.000	-	-	-	20.080.000
Kuleli Caddesi No:5	30.12.2019	3.928.000	-	-	-	3.928.000
Kocaeli Dilovası Arsası	30.12.2019	2.380.000	-	-	-	2.380.000
Farabi Sok. No:27	30.12.2019	4.975.000	-	-	-	4.975.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	30.12.2019	10.894.000	-	-	-	10.894.000
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	30.12.2019	27.635.000	-	-	-	27.635.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	30.12.2019	3.579.000	-	-	-	3.579.000
Beykoz Riva 25 adet arsa	30.12.2019	26.923.000	-	-	-	26.923.000
Mühye parsel 1	30.12.2019	578.200	-	-	-	578.200
Mühye parsel 4	30.12.2019	8.603.800	-	-	-	8.603.800
Atakule AVM	30.12.2019	301.012.000	243.481	-	-	301.255.481
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	30.12.2019	8.785.000	-	-	-	8.785.000
<b>Toplam</b>		<b>466.563.500</b>	<b>243.481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>466.806.981</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

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

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

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

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

	2021	2020
1 Ocak	474.462.000	466.563.500
İlaveler	633.142	243.481
<b>31 Mart</b>	<b>475.095.142</b>	<b>466.806.981</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Mart 2021 tarihinde biten dönem içerisinde 5.524.004 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Mart 2020: 5.952.012 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 1.174.674 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Mart 2020: 1.700.435 TL).

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

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

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

**NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Maliyet:</b>				
Tesis, makine ve cihazlar	1.150.045	-	-	1.150.045
Taşıtlar	1.270.079	-	-	1.270.079
Demirbaşlar	5.275.710	28.302	-	5.304.012
<b>Toplam</b>	<b>7.695.834</b>	<b>28.302</b>	<b>-</b>	<b>7.724.136</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Tesis, makine ve cihazlar	(306.526)	(19.167)	-	(325.693)
Taşıtlar	(963.722)	(20.967)	-	(984.689)
Demirbaşlar	(1.961.522)	(166.551)	-	(2.128.073)
<b>Toplam</b>	<b>(3.231.770)</b>	<b>(206.685)</b>	<b>-</b>	<b>(3.438.455)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.464.064</b>			<b>4.285.681</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Maliyet:				
Arazi ve arsalar	2.488.596	-	-	2.488.596
Binalar (*)	1.061.404	-	-	1.061.404
Tesis, makine ve cihazlar	1.150.045	-	-	1.150.045
Taşıtlar	1.270.079	-	-	1.270.079
Demirbaşlar	5.078.448	14.624	-	5.093.072
<b>Toplam</b>	<b>11.048.572</b>	<b>14.624</b>	<b>-</b>	<b>11.063.196</b>
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(527.007)	(5.307)	-	(532.314)
Tesis, makine ve cihazlar	(229.856)	(19.168)	-	(249.024)
Taşıtlar	(865.141)	(35.680)	-	(900.821)
Demirbaşlar	(1.652.439)	(74.111)	-	(1.726.550)
<b>Toplam</b>	<b>(3.274.443)</b>	<b>(134.266)</b>	<b>-</b>	<b>(3.408.709)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>7.774.129</b>			<b>7.654.487</b>

(\*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarındaki bina, 1.061.404 TL maliyet bedeli bulunan, Şirket'in halihazırda kullanmakta olduğu yönetim binasıdır.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 8 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2021 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2021
<b>Maliyet:</b>				
Binalar	614.367	-	-	614.367
Taşıtlar	1.832.474	-	-	1.832.474
<b>Toplam</b>	<b>2.446.841</b>	-	-	<b>2.446.841</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Binalar	(51.267)	(12.817)	-	(64.084)
Taşıtlar	(1.147.820)	(108.001)	-	(1.255.821)
<b>Toplam</b>	<b>(1.199.087)</b>	<b>(120.818)</b>	-	<b>(1.319.905)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.247.754</b>			<b>1.126.936</b>

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
<b>Maliyet:</b>				
Taşıtlar	1.374.398	-	-	1.374.398
<b>Toplam</b>	<b>1.374.398</b>	-	-	<b>1.374.398</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Taşıtlar	-	(715.815)	-	(715.815)
<b>Toplam</b>	-	<b>(715.815)</b>	-	<b>(715.815)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.374.398</b>			<b>658.583</b>

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

#### NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer alacaklar

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer çeşitli alacaklar	261.913	194.894
<b>Toplam</b>	<b>261.913</b>	<b>194.894</b>

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

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

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

**NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Verilen depozito ve teminatlar	<b>156.624</b>	156.624
<b>Toplam</b>	<b>156.624</b>	156.624

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

**b) Diğer dönen varlıklar**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	<b>2.919.755</b>	2.296.187
Diğer	-	926
<b>Toplam</b>	<b>2.919.755</b>	2.297.113

**c) Diğer duran varlıklar**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Devreden KDV alacakları	<b>30.004.029</b>	30.545.945
<b>Toplam</b>	<b>30.004.029</b>	30.545.945

**d) Ertelenmiş gelirler**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Diğer çeşitli borçlar	<b>188.097</b>	141.735
<b>Toplam</b>	<b>188.097</b>	141.735

**e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	<b>292.148</b>	234.280
<b>Toplam</b>	<b>292.148</b>	234.280

**f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan depozito ve teminatlar	<b>3.042.421</b>	2.778.754
<b>Toplam</b>	<b>3.042.421</b>	2.778.754

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

##### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.200.675	4.181.572
Verilen avanslar	46.239	11.869
<b>Toplam</b>	<b>3.246.914</b>	<b>4.193.441</b>

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

##### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler (*)	7.504.190	7.503.497
<b>Toplam</b>	<b>7.504.190</b>	<b>7.503.497</b>

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

#### NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Koşula bağlı varlıklar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	3.839.050	2.887.719
<b>Toplam</b>	<b>3.839.050</b>	<b>2.887.719</b>

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	585.000	1.080.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>585.000</b>	<b>1.080.000</b>

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

#### NOT 12- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Devreden izin yükümlülüğü	396.789	306.715
<b>Toplam</b>	<b>396.789</b>	<b>306.715</b>

##### Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	438.817	430.448
<b>Toplam</b>	<b>438.817</b>	<b>430.448</b>

#### NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

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

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

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

##### b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

#### Kar Dağıtımı:

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
<b>Hasılat</b>		
Kira gelirleri (*)	5.524.004	5.952.012
Ortak alan katılım payı gelirleri	1.964.173	2.179.838
<b>Toplam</b>	<b>7.488.177</b>	<b>8.131.850</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(2.375.189)	(3.152.534)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(597.944)	(543.857)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(284.310)	(649.929)
Personel ücret ve giderleri	(171.717)	(220.495)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	(74.475)	(78.606)
Vergi resim ve harçlar	-	(15.610)
<b>Toplam</b>	<b>(3.503.635)</b>	<b>(4.661.031)</b>

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

#### NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
Personel ücret giderleri	1.050.657	1.078.031
Amortisman ve itfa payı giderleri	356.253	341.480
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	218.635	217.587
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	62.194	91.866
Vergi resim ve harçlar	51.281	50.341
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	22.303	9.167
Diğer	94.033	221.238
<b>Toplam</b>	<b>1.855.356</b>	<b>2.009.710</b>

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

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

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

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	280.317	103.848
Kur farkı gelirleri	17.712	-
Diğer	35.616	124.891
<b>Toplam</b>	<b>333.645</b>	<b>228.739</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Karşılık giderleri (Not 5)	775.333	197.280
Kur farkı giderleri	268.271	-
<b>Toplam</b>	<b>1.043.604</b>	<b>197.280</b>

**NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER**

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
<b>Finansal gelirler</b>		
Kambiyo karları	55.415	219.364
Fon kazançları	18.297	10.822
Mevduat faiz geliri	-	15.406
<b>Toplam</b>	<b>73.712</b>	<b>245.592</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Kambiyo zararı	284.038	615.188
Faiz gideri	94.644	221.831
<b>Toplam</b>	<b>378.682</b>	<b>837.019</b>

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

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

	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	23.100.000.000	23.100.000.000
Net dönem karı/ (zararı)	87.818	(420.660)
<b>Hisse başına kar/ (zarar)</b>	<b>0,000004</b>	<b>(0,00002)</b>



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

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

**NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

**a) İlişkili taraflara ticari borçlar**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.</b>		
Kısa vadeli ticari borçlar (Not 5)	<b>63.490</b>	57.038
<b>Toplam</b>	<b>63.490</b>	<b>57.038</b>

**b) İlişkili taraflara diğer borçlar**

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İsmail Tarman</b>		
Kısa vadeli diğer borçlar	<b>26.533.923</b>	26.304.063
<b>Toplam</b>	<b>26.533.923</b>	<b>26.304.063</b>

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

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	<b>609.454</b>	2.090.953
<b>Toplam</b>	<b>609.454</b>	<b>2.090.953</b>

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	34.671.069	34.861.061
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(177.402)	(338.947)
<b>Net finansal borç</b>	<b>34.493.667</b>	<b>34.522.114</b>
Toplam özkaynaklar	492.841.802	492.687.459
<b>Borç/ özkaynak dengesi</b>	<b>(458.348.135)</b>	<b>(458.165.345)</b>
<b>Net finansal borç/ özkaynak oranı</b>	<b>%7</b>	<b>%8</b>

##### b) Finansal risk faktörleri

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### b.1) Kredi riski

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

31 Mart 2021

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	3.514.300	-	418.537	172.239	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	1.632.726	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	1.881.574	-	418.537	172.239	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.632.726	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.632.726	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.043.383	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.043.383)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### b.1) Kredi riski (devamı)

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

31 Aralık 2020

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	2.762.202	-	351.518	336.460	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	1.077.416	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	1.684.786	-	351.518	336.460	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.077.416	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.077.416	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.548.367	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.548.367)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

<b>31 Mart 2021</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Diğer alacaklar</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	<b>360.494</b>	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	<b>524.465</b>	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	<b>747.767</b>	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.632.726</b>	-
<b>Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>1.632.726</b>	-
31 Aralık 2020	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	293.315	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	466.039	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	318.062	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>1.077.416</b>	-
<b>Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>1.077.416</b>	-

#### b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

#### Likidite riski tablosu:

#### 31 Mart 2021

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar (Not 4)	28.847	28.847	28.847	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 4)	1.553.946	1.671.547	300.335	901.006	470.206	-
Ticari borçlar (Not 5)	3.219.613	3.219.613	3.219.613	-	-	-
Diğer borçlar (Not 19, 9)	29.868.663	29.868.663	26.826.242	-	3.042.421	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>34.671.069</b>	<b>34.788.670</b>	<b>30.375.037</b>	<b>901.006</b>	<b>3.512.627</b>	<b>-</b>

#### 31 Aralık 2020

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

#### b.3) Piyasa riski yönetimi

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

#### b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, 2021 ve 2020 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	23.284	138.599
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(3.000.342)	(2.758.684)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(2.977.058)	(2.620.085)

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

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

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

<b>31 Mart 2021</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>TL karşılığı</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	2.064	373	23.284
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.064</b>	<b>373</b>	<b>23.284</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(54.565)</b>	<b>-</b>	<b>(533.324)</b>
Finansal yükümlülükler	(54.565)	-	(533.324)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(106.091)</b>	<b>(171.760)</b>	<b>(2.467.018)</b>
Parasal olan diğer yükümlülükler	(106.091)	(171.760)	(2.467.018)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(160.656)</b>	<b>(171.760)</b>	<b>(3.000.342)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(158.592)</b>	<b>(171.387)</b>	<b>(2.977.058)</b>
<b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(158.592)</b>	<b>(171.387)</b>	<b>(2.977.058)</b>
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>TL karşılığı</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	15.082	373	138.599
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>15.082</b>	<b>373</b>	<b>138.599</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(59.206)</b>	<b>-</b>	<b>(533.325)</b>
Finansal yükümlülükler	(59.206)	-	(533.325)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(107.079)</b>	<b>(171.760)</b>	<b>(2.225.359)</b>
Parasal olan diğer yükümlülükler	(107.079)	(171.760)	(2.225.359)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(166.285)</b>	<b>(171.760)</b>	<b>(2.758.684)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(151.203)</b>	<b>(171.387)</b>	<b>(2.620.085)</b>
<b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(151.203)</b>	<b>(171.387)</b>	<b>(2.620.085)</b>

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye aşağıdaki kurlarla çevrilmiştir: 8,3260 TL = 1 ABD Doları, 9,7741TL = 1 Avro.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye aşağıdaki kurlarla çevrilmiştir: 7,3405 TL = 1 ABD Doları, 9,0079TL = 1 Avro.

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

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

	31 Mart 2021	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(142.697)	142.697
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- <b>ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(142.697)</b>	<b>142.697</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(155.009)	155.009
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- <b>Avro net etki (4+5)</b>	<b>(155.009)</b>	<b>155.009</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(297.706)</b>	<b>297.706</b>
		31 Aralık 2020
		Kar/ (zarar)
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(125.806)	125.806
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- <b>ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(125.806)</b>	<b>125.806</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(136.203)	136.203
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- <b>Avro net etki (4+5)</b>	<b>(136.203)</b>	<b>136.203</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(262.009)</b>	<b>262.009</b>

##### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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



## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
<b>31 Mart 2021</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	177.402	-	-	3
Ticari alacaklar	3.514.300	-	-	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	-	1.582.793	4
Ticari borçlar	-	-	3.219.613	5
		Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
<b>31 Aralık 2020</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	338.947	-	-	3
Ticari alacaklar	2.762.202	-	-	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	-	2.286.928	4
Ticari borçlar	-	-	3.256.115	5

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

### NOT 23- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
<b>2021</b>			
<b>Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri</b>			
Atakule AVM	4.590.148	2.015.367	221.350
Obaköy İş Merkezi	2.179.725	1.355.730	-
Haşim İşcan İş Merkezi	442.778	360.709	411.792
Farabi Sok. No:27	-	(754)	-
Kuleli Caddesi No:5	118.926	118.926	-
Arjantin Caddesi	153.600	153.600	-
Borazan Sokak	3.000	2.884	-
<b>Toplam</b>	<b>7.488.177</b>	<b>4.006.462</b>	<b>633.142</b>

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

2020	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi			
Atakule AVM	5.369.492	1.631.452	243.481
Obaköy İş Merkezi	1.967.335	1.175.330	-
Haşim İşcan İş Merkezi	339.377	225.904	-
Farabi Sok. No:27	320.231	320.231	-
Kuleli Caddesi No:5	108.769	108.769	-
Arjantin Caddesi	23.646	23.646	-
Borazan Sokak	3.000	(211)	-
<b>Toplam</b>	<b>8.131.850</b>	<b>3.485.121</b>	<b>243.481</b>

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

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

Yoktur

#### NOT 25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/03/2021</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2020</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	177.402	338.947
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifikrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	475.095.142	474.462.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		53.264.030	53.626.471
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>528.536.574</b>	<b>528.427.418</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	28.847	43.607
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.553.946	2.243.321
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	26.533.923	26.304.063
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	492.841.802	492.687.459
	Diğer Kaynaklar		7.578.056	7.148.968
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>528.536.574</b>	<b>528.427.418</b>

  

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/03/2021</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2020</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.284	138.599
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	81.556.000	81.556.000
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	75.000	75.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	585.000	960.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	146.417	194.668

  

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/03/2021</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2020</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifikrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%90	%90	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0	%0	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%15	%15	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%6	%6	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%0	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	≤%10

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