

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2020 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Comment

Independent Audit Company	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

İstanbul

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'ler") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

		Kilit denetim konularının denetimde nasıl ele alındığı
--	--	--

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin toplam gerçeğe uygun değeri 81.656.000 TL olarak sunulmuş olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Dipnot 9'da açıklanmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinin, önemli varsayım ve tahminleri içermesi ve Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Şirket Yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Şirket'in değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, içerdiği varsayımlar ve kullanılan piyasa verileri bağımsız kaynaklardan alınan benzer verilerle karşılaştırılarak, görüşlerimiz değerlendirme uzmanları ile paylaşılmış ve tartışılmıştır. Bu değerlendirmede başka gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının da görüşlerinden yararlanılmıştır.

Ayrıca değerlendirme raporlarında belirtilen kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi ve doluluk oranları gibi girdiler ve varsayımlar tarafımızca kontrol edilmiş ve gerçekleşen sonuçlar ile kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. Bu girdiler ile değerlendirme raporunda yapılan hesaplamaların matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve oluşan değer artış / azalışlarının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığı kontrol edilmiştir.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulguya rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız

denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir .).

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Şirket Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Şirket Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımızca denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM

Sorumlu Denetçi

1 Şubat 2021

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2020	Previous Period 31.12.2019
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	3.458.553	4.370.554
Trade Receivables		79.258	2.360
Trade Receivables Due From Related Parties	5,23	60.299	2.360
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	5	18.959	0
Other Receivables		10.351	203
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	10.351	203
Prepayments		156.665	371.495
Prepayments to Unrelated Parties		156.665	371.495
SUB-TOTAL		3.704.827	4.744.612
Total current assets		3.704.827	4.744.612
NON-CURRENT ASSETS			
Investment property	9	81.656.000	82.567.000
Property, plant and equipment		29.983	12.896
Fixtures and fittings	10	29.983	11.467
Leasehold Improvements		0	1.429
Prepayments		192.244	0
Prepayments to Unrelated Parties	8	192.244	0
Other Non-current Assets		1.372.438	2.939.194
Other Non-Current Assets Due From Unrelated Parties	11	1.372.438	2.939.194
Total non-current assets		83.250.665	85.519.090
Total assets		86.955.492	90.263.702
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings		50.029.673	51.950.758
Current Borrowings From Unrelated Parties	6	50.029.673	51.950.758
Issued Debt Instruments	6	50.029.673	51.950.758
Trade Payables		973.904	1.535.789
Trade Payables to Related Parties	5,23	667.005	355.638
Trade Payables to Unrelated Parties	5	306.899	1.180.151
Employee Benefit Obligations	12	260.173	124.517
Other Payables	7	6.212	50.620
Other Payables to Unrelated Parties	7	6.212	50.620
SUB-TOTAL		51.269.962	53.661.684
Total current liabilities		51.269.962	53.661.684
NON-CURRENT LIABILITIES			
Non-current provisions		510.779	370.919
Non-current provisions for employee benefits	13	510.779	370.919
Total non-current liabilities		510.779	370.919
Total liabilities		51.780.741	54.032.603
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		35.174.751	36.231.099
Issued capital	15	23.750.000	23.750.000
Inflation Adjustments on Capital	15	2.285	2.285
Share Premium (Discount)	15	2.353.943	2.353.943
Restricted Reserves Appropriated From Profits		262.863	262.863
Legal Reserves	15	262.863	262.863
Prior Years' Profits or Losses		9.862.008	17.387.075
Current Period Net Profit Or Loss		-1.056.348	-7.525.067
Total equity		35.174.751	36.231.099
Total Liabilities and Equity		86.955.492	90.263.702

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 31.12.2020	Previous Period 01.01.2019 - 31.12.2019
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	16	10.959.811	15.125.938
Cost of sales	16	-9.946.247	-14.768.327
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		1.013.564	357.611
GROSS PROFIT (LOSS)		1.013.564	357.611
General Administrative Expenses	17	-2.686.294	-2.469.846
Other Income from Operating Activities	19	8.365.362	4.331.733
Other Expenses from Operating Activities	19	-13.709	-89.734
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		6.678.923	2.129.764
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		6.678.923	2.129.764
Finance costs	20	-7.735.271	-9.654.831
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-1.056.348	-7.525.067
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-1.056.348	-7.525.067
PROFIT (LOSS)		-1.056.348	-7.525.067
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-1.056.348	-7.525.067
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	22	-0,04448000	-0,31684000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-1.056.348	-7.525.067
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-1.056.348	-7.525.067

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 31.12.2020	Previous Period 01.01.2019 - 31.12.2019
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		721.670	-490.802
Profit (Loss)		-1.056.348	-7.525.067
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		407.561	7.493.285
Adjustments for depreciation and amortisation expense	10	15.310	20.187
Adjustments for provisions		262.093	103.605
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	13	262.093	103.605
Adjustments for Interest (Income) Expenses		7.257.071	9.120.266
Adjustments for Interest Income	19	-478.200	-534.565
Adjustments for interest expense	20	7.735.271	9.654.831
Adjustments for fair value losses (gains)		-7.126.913	-3.492.551
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	19	-7.126.913	-3.526.069
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets		0	33.518
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		0	1.741.778
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property		0	1.741.778
Changes in Working Capital		1.031.658	-1.196.863
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-76.898	2.976
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Related Parties	5	-57.939	852
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties	5	-18.959	2.124
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-10.148	16.697
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations	7	-10.148	16.697
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	8	22.586	40.707
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-561.885	385.879
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties	5,23	311.367	305.558
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties	5	-873.252	80.321
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	12	135.656	14.398
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-44.409	-216.652
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties	7	-44.409	-216.652
Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities		0	-113.710
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		1.566.756	-1.327.158
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations	15	1.566.756	-1.327.158
Cash Flows from (used in) Operations		382.871	-1.228.645
Interest received		461.032	737.843
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-122.233	0
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		8.005.516	4.896.516
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities		0	1.720.000
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-32.397	0
Purchase of property, plant and equipment		-32.397	0
Cash Inflows from Sale of Investment Property		8.250.000	12.222.222
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property		-212.087	-9.045.706
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-9.656.356	-12.547.247
Proceeds from borrowings		100.000.000	50.000.000
Proceeds From Issue of Debt Instruments		100.000.000	50.000.000
Repayments of borrowings		-100.000.000	-50.000.000
Payments of Issued Debt Instruments		-100.000.000	-50.000.000
Interest paid		-9.656.356	-12.568.902
Other inflows (outflows) of cash		0	21.655

NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-929.170	-8.141.533
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-929.170	-8.141.533
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		4.370.554	12.512.087
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		3.441.384	4.370.554

[illegible]

[illegible]