

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2020 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

Giriş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'ler") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Temmuz 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.931.484	4.370.554
Ticari Alacaklar		87.726	2.360
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	28.858	2.360
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	58.868	0
Diğer Alacaklar		436	203
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	436	203
Peşin Ödenmiş Giderler		137.044	371.495
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	137.044	371.495
ARA TOPLAM		9.156.690	4.744.612
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.156.690	4.744.612
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	74.501.649	82.567.000
Maddi Duran Varlıklar		13.844	12.896
Mobilya ve Demirbaşlar	10	13.844	11.467
Özel Maliyetler			1.429
Peşin Ödenmiş Giderler		223.465	
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	223.465	
Diğer Duran Varlıklar		1.325.737	2.939.194
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	12	1.325.737	2.939.194
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		76.064.695	85.519.090
TOPLAM VARLIKLAR		85.221.385	90.263.702
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		50.947.184	51.950.758
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		50.947.184	51.950.758
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	50.947.184	51.950.758
Ticari Borçlar		1.218.207	1.535.789
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	5,24	276.687	355.638
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	941.520	1.180.151
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	18.640	124.517
Diğer Borçlar		8.635	50.620
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	8.635	50.620
ARA TOPLAM		52.192.666	53.661.684
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		52.192.666	53.661.684
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		266.193	370.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	266.193	370.919
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		266.193	370.919
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		52.458.859	54.032.603
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		32.762.526	36.231.099
Ödenmiş Sermaye	16	23.750.000	23.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	2.285	2.285
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	2.353.943	2.353.943
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		262.863	262.863
Yasal Yedekler	16	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16	9.862.008	17.387.075
Net Dönem Karı veya Zararı		-3.468.573	-7.525.067
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		32.762.526	36.231.099
TOPLAM KAYNAKLAR		85.221.385	90.263.702

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	9.372.874	1.508.419	483.812	847.530
Satışların Maliyeti	17	-9.055.471	-102.412	-278.825	-71.221
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		317.403	1.406.007	204.987	776.309
BRÜT KAR (ZARAR)		317.403	1.406.007	204.987	776.309
Genel Yönetim Giderleri	18,19	-1.102.954	-1.171.571	-352.762	-562.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	468.454	636.043	225.913	80.949
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20		-1.050.771		-961.037
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-317.097	-180.292	78.138	-665.817
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-317.097	-180.292	78.138	-665.817
Finansman Giderleri	21	-3.151.476	-4.392.670	-1.639.806	-3.288.989
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	23	-0,14605000	-0,19255000	-0,06575000	-0,16652000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-3.468.573	-4.572.962	-1.561.668	-3.954.806

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		642.065	4.792.771
Dönem Karı (Zararı)		-3.468.573	-4.572.962
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-3.468.573	-4.572.962
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3.103.718	5.002.984
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	5.619	10.125
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		10.307	46.021
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	10.307	46.021
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.087.792	4.080.299
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-63.684	-312.371
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	3.151.476	4.392.670
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	866.539
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	9,20	0	833.021
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	33.518
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.073.399	3.848.939
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-85.366	-26.081
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-26.498	-26.933
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-58.868	852
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-233	16.900
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	-233	16.900
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	10.986	90.817
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-317.582	160.825
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5,24	-78.951	-3.648
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	-238.631	164.473
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	-105.877	-10.969
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-41.986	-236.665
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-41.986	-236.665
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		0	-113.710
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.613.457	3.967.822
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	1.613.457	3.967.822
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		708.544	4.278.961
Alınan Faiz		48.554	513.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-115.033	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		8.058.784	-10.639.245
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	1.720.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.567	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.567	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	8.250.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-184.649	-11.502.240
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	-857.005
Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar	12	0	-857.005
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.155.050	-6.301.122
Ödenen Faiz	6	-4.155.050	-6.322.775
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			21.653
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.545.799	-12.147.596
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.545.799	-12.147.596
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.370.554	12.512.087

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.916.353	364.491
--------------------------------------	---	-----------	---------

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.06.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakımler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Hatalara İlişkin Düzeltmeler

Diğer Düzeltmeler

Düzeltmelerden Sonraki Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azaltımı

Sermaye Avantı

Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları

Kar Payları

Dönem Sonu Bakımler

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakımler

Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler

Hatalara İlişkin Düzeltmeler

Diğer Düzeltmeler

Düzeltmelerden Sonraki Tutar

Transferler

Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)

Dönem Karı (Zararı)

Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)

Sermaye Artırımı

Sermaye Azaltımı

Sermaye Avantı

Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi

Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi

Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları

Kar Payları

Dönem Sonu Bakımler

Özkaynaklar

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

Sermaye Düzeltme Farkları

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Pay İhraç Primi / İskontoları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Risiken Korunma Kazanç / Kayıplar

Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Birlikmiş Karlar

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net Dönem Karı Zararı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

23.790.000

2.285

2.353.943

262.863

15.659.704

1.727.311

43.756.166

43.756.166

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	16	23.750.000		2.285	2.353.943				262.863	9.862.008	-3.466.573	32.762.526		32.762.526