

**PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İçindekiler

Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-50
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	50-52

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak 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 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) 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) Dikkat Çekilen Husus

Şirket'in müşterek yönetime tabi iş ortaklığı, Maya Turizm Limited'a verilen avanslara ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı tarafından Şirket'e 12 Şubat 2018 tarihi itibarıyla gönderilen yazının detaylarının açıklandığı, finansal tabloların 29. dipnotuna dikkat çekerek. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) 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.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket'in 109.622.100 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul, Denizli'de faaliyet gösteren alışveriş merkezinden ("Sümerpark AVM") oluşmaktadır. Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü değerlendirmesi önemli seviyede muhakeme ve yönetim tahmini gerektirmekte olup, bunun sonucunda da varlığın değerlemesinin hatalı olması ya da söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü hesaplamasında hatalar ortaya çıkabilme riski bulunmaktadır. 2017 yılı içerisinde Sümerpark AVM doluluk oranlarında ve kira gelirlerinde yaşanan önemli azalışlar sonucu değer düşüklüğü göstergeleri tespit edilmiştir. Söz konusu tespitlere ilişkin yapılan değerlendirmeler sonucunda toplam 50.335.900 TL değer düşüklüğü dönem içinde kayıtlara alınmıştır. Değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan değerlendirme çalışmasında yer alan indirgenmiş nakit akışı modeli iskonto oranı, doluluk oranları ve ortalama kira geliri dahil olmak üzere kilit varsayımlara yüksek derecede duyarlı kalmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme yönteminin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu seçilmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar 2 ve 10 numaralı finansal tablo dipnotlarında yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Yönetimin, Sümerpark AVM'nin gerçeğe uygun değerini belirlemede kullandığı varsayımlar ve tahminler tarafımızca değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler gelecekteki tahmini nakit akış projeksiyonunda kullanılan temel parametrelerin incelenmesi, ortalama aylık kira geliri tahminlerinin piyasa verileri ile karşılaştırılması, doluluk oranı tahminlerinin incelenmesini içermektedir. Bu varsayımlar, uygun olan durumlarda dış kaynaklardan elde edilen destekleyici dokümanlar kullanılarak ve mevcut gerçekleştirmeler ile karşılaştırılarak test edilmiştir. Denetim şirketimiz bünyesindeki değerlendirme uzmanlarının yardımı vasıtasıyla, Yönetim tarafından kullanılan nakit akış projeksiyonunda kullanılan temel parametreler değerlendirilmiştir. Kullanılan tutar ve oranlar piyasa verileri ile karşılaştırılmıştır. Ayrıca, uygun muhakemelerin alınıp uygulandığından emin olmak adına duyarlılık senaryoları da test edilmiştir. Tarafımızca yapılan analizler sonucunda yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesinin güncel pazar koşullarına uyumlu olmayacağı konusunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır. Değer düşüklüğü giderinin doğruluğu dahil olmak üzere, finansal tablolarda yapılan açıklamaların uygunluğu değerlendirilmiştir. Buna ek olarak, 10 numaralı finansal tablo dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
2) Stoklar Şirket'in finansal tablolarında stoklar içerisinde muhasebeleştirdiği 41.274.324 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul maliyetleri yer almaktadır. Şirket'in satış amaçlı gayrimenkulleri, ofis ve konut stoklarından oluşmaktadır. Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda satış amaçlı gayrimenkul stokları tarafımızca kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. Şirket'in stoklar ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar 2 ve 9 numaralı finansa tablo dipnotlarında yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: Stoklar sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulaması test edilmiştir. Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetlerinin örnekleme yöntemiyle fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması, Satışların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasının örnekleme yöntemiyle test edilmesi, Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi. Buna ek olarak, 9 numaralı finansal tablo dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TMS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6) 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 şüpheciligimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. 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 Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Özkan Yıldırım'dır.

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

Özkan Yıldırım, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2018

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
	Notlar		
DÖNEN VARLIKLAR		44.893.341	33.338.745
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.238.368	4.063.424
Ticari alacaklar	5	1.574.900	1.696.796
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	60.590	63.869
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	1.514.310	1.632.927
Diğer alacaklar		17.490	12.726
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	17.490	12.726
Stoklar	9	41.274.324	26.262.838
Peşin ödenmiş giderler	17	299.937	353.422
Diğer dönen varlıklar	17	488.322	949.539
DURAN VARLIKLAR		121.195.012	173.457.528
Diğer Alacaklar	8	4.030.220	3.498.300
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	3.884.085	3.394.093
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	146.135	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.311.208	2.561.765
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	109.622.100	159.978.000
Maddi duran varlıklar	11	43.592	54.310
Maddi olmayan duran varlıklar	12	383.332	607.327
Peşin ödenmiş giderler	17	692.466	2.776.415
Diğer duran varlıklar	17	4.112.094	3.981.411
TOPLAM VARLIKLAR		166.088.353	206.796.273

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
	Notlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		47.620.293	30.968.147
Kısa vadeli borçlanmalar	6	--	6.050.755
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	17.080.994	12.662.295
Ticari borçlar	7	1.957.841	2.189.408
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	223.913	794.689
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.733.928	1.394.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	139.128	109.689
Diğer borçlar		--	4.387
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	--	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	14	290.847	47.453
Ertelenmiş Gelirler	17	28.142.876	9.815.896
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3	10.297.010	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	17.845.866	9.815.896
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	8.607	88.264
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.237.386	21.552.505
Uzun vadeli borçlanmalar	6	11.967.108	21.384.774
Diğer borçlar		7.069.876	--
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	7.069.876	--
Uzun vadeli karşılıklar		200.402	167.731
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	200.402	167.731
ÖZKAYNAKLAR		99.230.674	154.275.621
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		18.856	14.922
<i>Diğer Kazançlar/Kayıplar</i>		18.856	14.922
Geçmiş yıllar karları	18	32.373.847	34.127.188
Net dönem zararı		(55.048.881)	(1.753.341)
TOPLAM KAYNAKLAR		166.088.353	206.796.273

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2017 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Bağımsız denetimden geçmiş		
	Notlar	2017	2016
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	7.139.261	8.234.187
Satışların maliyeti	19	(2.417.007)	(3.124.278)
BRÜT KAR		4.722.254	5.109.909
Genel yönetim giderleri	20	(4.065.237)	(2.176.791)
Pazarlama giderleri	20	(236.708)	(113.352)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	31.464	34.490
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(50.355.900)	--
FAALİYET (ZARARI)/KARI		(49.904.127)	2.854.256
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(250.557)	(230.266)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET(ZARARI)/ KARI		(50.154.684)	2.623.990
Finansman gelirleri	23	389.155	368.408
Finansman giderleri	24	(5.283.352)	(4.745.739)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(55.048.881)	(1.753.341)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM ZARARI		(55.048.881)	(1.753.341)
Pay başına kayıp	26	(0,62)	(0,02)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,62)	(0,02)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		3.934	(1.613)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	16	3.934	(1.613)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(55.044.947)	(1.754.954)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2017 Dönemine Ait
Özkaynak Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler			Birikmiş karlar			
		Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler			89.100.000	2.481.981	117.345	16.535	1.187.526	29.000.000	33.284.453	842.735	156.030.575
Transferler			--	--	--	--	--	--	842.735	(842.735)	--
Toplam kapsamlı gider			--	--	--	(1.613)	--	--	--	(1.753.341)	(1.754.954)
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	34.127.188	(1.753.341)	154.275.621
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler			89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	34.127.188	(1.753.341)	154.275.621
Transferler			--	--	--	--	--	--	(1.753.341)	1.753.341	--
Toplam kapsamlı gider			--	--	--	3.934	--	--	--	(55.048.881)	(55.044.947)
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	18.856	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(55.048.881)	99.230.674

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2017 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / (zararı)		(55.048.881)	(1.753.341)
<i>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	250.024	266.246
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.345.978	154.180
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	47.526	41.546
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		1.298.452	112.634
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	50.355.900	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	250.557	230.266
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	3.986.631	3.797.042
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		1.140.209	2.694.393
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(773.430)	703.354
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		3.279	53.328
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(776.709)	650.026
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.973.037	(1.934.695)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(939.810)	(463.174)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(489.992)	(463.169)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(449.818)	(5)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(15.011.486)	(6.141.384)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler		2.467.968	(1.554.318)
Ticari borçlardaki (azalışla)/artışla ilgili düzeltmeler		(231.567)	(58.074)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(570.776)	(246.075)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		339.209	188.001
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		18.515.769	2.838.525
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		10.297.010	--
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		8.218.759	2.838.525
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(10.921)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		7.129.769	(3.915.373)
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	(15.311)	(1.200)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(15.311)	(1.200)
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.444.189	11.000.000
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		7.069.876	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(15.720.145)	(2.431.650)
Ödenen faiz		(5.760.397)	(3.732.132)
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları		(7.966.477)	4.836.218
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(852.019)	919.645
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.353.877	434.232
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	501.858	1.353.877

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 20 Ocak 1992 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 24 Ocak 1992 tarih ve 2952 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'ne ilan edilerek kurulmuştur. Şirket bir menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve SPK'nın 11 Ağustos 2006 tarihli izni sonrası, 6 Eylül 2006 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu'nda onaylandığı üzere "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşerek unvanını "Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") olarak değiştirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve tescil edilmiştir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 19 kişi (31 Aralık 2016: 23) çalışmaktadır.

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek) yürütmektedir.

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	31 Aralık 2017	
	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (*)	49,99	44.545.376
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000

(*) Global Yatırım Holding A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahip olduğu ve kısmi bölünme yoluyla kurulan Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından Şirket'in sermayesinde Global Yatırım Holding A.Ş. ve Global Financial Products Ltd'nin sahibi olduğu hisselerin tamamını teşkil eden, Şirket'in sermayesinin %49,99'una tekabül eden paylar 5 Ocak 2017'de devralınmıştır.

	31 Aralık 2016	
	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	48,51	43.230.689
Global Financial Products Ltd	1,48	1.314.687
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Şirket'in müşterek yönetime tabi diğer ortaklığı olan Maya Turizm Limited ("Maya") Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") kurulmuş bir şirkettir. Maya, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi Projesi'ni geliştirmek üzere kurulmuş olup, Aqua Dolce Turizm ve Eğlence Merkezi, Resort Otel, SPA, çok amaçlı konferans salonu, casino, spor tesisleri, apartmanlar ve müstakil konutları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolarda, Maya özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Mart 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3 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 ve aksi belirtilmedikçe tam olarak sunulmuştur.

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Müşterek yönetime tabi ortaklık, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Maya adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

Finansal tablolar, müşterek kontrolün başladığı tarihten bittiği tarihe kadar, Şirket'in muhasebe politikalarının uyumu için yapılan düzeltme kayıtlarından sonraki Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların kar veya zarar ile diğer kapsamlı gelirindeki payını içerir.

Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2017 (%)	2016 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

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

31 Aralık 2016 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2016 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, "satışların maliyeti" içerisinde gösterilen, 61.071 TL tutarındaki Sümerpark Konutları tapu giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "pazarlama,satış ve dağıtım giderleri" altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, "genel yönetim giderleri" içerisinde gösterilen, 303.209 TL tutarındaki Sümerpark Avm personel giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "satışların maliyeti" altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, "esas faaliyetlerden diğer giderler" içerisinde gösterilen, 112.634 TL tutarındaki karşılık giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "genel yönetim giderleri" altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların SPK'nın II-14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 2. Maddesi'ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Önemli tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Şüpheli alacak karşılığı

Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluşlar dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Değerlemeler karşılaştırılabilir kiralar, iskonto oranları, cari piyasa işlemlerinin getiri ve satış fiyatları dikkate alınarak piyasa koşullarına uygun bir şekilde yapılır ve yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımı için gelir indirgeme yöntemi kullanılır. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

İskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi</i> ¹
TMS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri</i> ¹
2014-2016 Dönemine	
İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 12</i> ¹

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi

Bu değişiklik aşağıdaki konulara açıklık getirmektedir:

- Gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçları ile vergisel açıdan vergi açısından maliyet değeri ile ölçülen borçlanma araçları üzerindeki gerçekleşmemiş zararlar, yatırımcının bu borçlanma aracının defter değerini satış ya da kullanım yoluyla geri kazanabileceğine bakılmaksızın indirilebilir bir geçici fark oluşmasına sebebiyet verir.
- Bir varlığın defter değeri gelecekte elde edilebilecek vergilendirilebilir kar tahminine sınırlama getirmez.
- Gelecekte elde edilebilecek vergilendirilebilir kar tahminleri indirilebilir geçici farkların ortadan kalkması sonucu ortaya çıkan vergi indirimlerini dikkate almaz.
- İşletme bir ertelenmiş vergi varlığını diğer ertelenmiş vergi varlıkları ile birlikte değerlendirmelidir. Vergi kanunlarının mali zararların kullanımını engellediği durumlarda, işletme bir ertelenmiş vergi varlığını aynı türden diğer ertelenmiş vergi varlıkları ile birlikte değerlendirmelidir.

Bu değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, B10-B16 paragraflarında belirtilen durumlar haricinde, standardın kapsamına, bir şirketin 5. paragrafta belirtilen ve satış amaçlı veya ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan yatırımları veya durdurulan faaliyetleri için TFRS 5 *Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standardına göre dipnot gereksinimlerini açıklamak suretiyle açıklık getirmektedir. Şirket'in bu varlıklarındaki paylarının hiçbirisi satılmaya hazır olarak sınıflandırılmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i> ¹
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i> ¹
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i> ¹
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1</i> ¹ , <i>TMS 28</i> ¹
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> ²

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

² 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.
- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri arttırılmıştır.

Şirket yöneticileri, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerinin, söz konusu tarihteki durumlar ve şartları göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikle senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asıl veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Yöneticiler, TFRS 15'e geçişte, kümülatif etkisiyle geriye dönük yöntem kullanmayı hedeflemektedirler.

Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, yöneticiler, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40’a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklik 57’inci paragraf “Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez.” anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliği başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

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

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve maddi olmayan duran varlıklardan edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satış gelirleri

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.2 Stoklar

Şirket'in satış amaçlı gayrimenkulleri stoklara sınıflanmaktadır. Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Net gerçekleşebilir değer, gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşüldükten sonraki değerdir.

2.2.3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı işlerin esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan masraflar aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer masraflar oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerlendirme tarihinde, bilgili ve istekli bir alıcı ile satıcı arasında söz konusu varlığın piyasa koşullarında el değiştirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen tahmini piyasa değeridir. Arazilerin gerçeğe uygun değeri emsal bedel ile belirlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4-15 yıl

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir.

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 12) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.6 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit yaratan biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.2.7 Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari ve diğer alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise banka kredileri, ticari ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

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 varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar, üç ay veya daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmektedir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilmeyecek tutarları için karşılık ayrılarak, kar veya zarar hesabına kaydedilir. Söz konusu karşılık tutarı, alacağın defter değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yöneticileri ticari alacaklarının finansal durum tablosundaki mevcut değerlerinin, gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığını düşünmektedir.

(ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Şirket türev olmayan finansal yükümlülüklerini oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Tüm finansal yükümlülükler Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınır. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilir. İlk kayıtlara alınmalarını takiben finansal borçlar, gelecekteki anapara ve faiz nakit akışları etkin faiz oranları kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

(iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.9 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.10 Yabancı Para İşlemler

Yabancı para işlemler, TL'ye işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2017	2016
Amerikan Doları	3,7719	3,5192
Avro	4,5155	3,7099

2.2.11 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya net olarak tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.2.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.14 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiracı olarak Şirket

Faaliyet kiralama giderleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

2.2.15 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.15 İlişkili Taraflar (devamı)

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

(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.

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde. Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli 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.

KVK'nın 13'üncü maddesinin transfer fiyatlandırması yoluyla "örtülü kazanç dağıtımı" başlığı altında transfer fiyatlandırması konusu işlenmektedir. 18 Kasım 2007 tarihinde yayımlanan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ"inde uygulamadaki detaylar belirlenmiştir.

Eğer vergi mükellefleri ilgili kuruluşlarla (kişilerle), fiyatlandırmaları emsallere uygunluk ilkesi çerçevesinde yapılmayan hizmet, ürün veya mal alım ve satım işlemlerine giriyorlarsa, o zaman ilgili karlar transfer fiyatlaması yoluyla örtülü bir şekilde dağıtıldığı kanaatine varılacaktır. Bu tarz transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kar dağıtımları kurumlar vergisi açısından vergi matrahından indirilemeyecektir.

2.2.17 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.2.18 Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.19 Faiz Gelir ve Giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.20 Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Nakit ve nakit benzerleri	1.238.368	4.063.424
Bloke mevduat (Not 4)	(736.510)	(2.709.547)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	501.858	1.353.877

2.2.21 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

2.2.22 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket'in, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri de içeren faaliyet bölümleri bulunmamaktadır.

2.2.23 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnot'ta yer verilen bilgiler, Tebliğ'in 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in, ana ortağı ve kontrol eden Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'dir. Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin nihai ortağı Global Holding'tir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	60.590	63.869
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	3.884.085	3.394.093
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	221.585	296.500
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	2.328	240.213
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	254.594
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	--	3.382
Toplam	223.913	794.689
<i>Diğer Borçlar</i>		
Diğer	--	4.387
Ertelenmiş Gelirler		
<i>Global Holding</i>	10.297.010	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	7.069.876	--

Şirket'in, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 60.590 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2016: 63.869 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 3.884.085 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 3.394.093 TL) (Not 8).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Tenera Enerji ve Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır.

Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine isinaden alınmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile ilgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %9,75 dikkate alınmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2017	1 Ocak – 31 Aralık 2016
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	24.424	28.669
Faiz geliri		
Maya	353.244	330.744
Faiz gideri		
Global Holding	692.867	--
Global Menkul Değerler A.Ş.	11.294	26.986
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	316.991	307.113
Elektrik Giderleri		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	1.150.608	623.903
Kira giderleri		
Global Holding	24.933	41.852
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	25.317	--
Diğer giderler		
Global Menkul Değerler A.Ş.	7.553	8.986
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	6.071	6.541

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 274.245 TL tutarında maaş ve 195.554 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: sırasıyla 269.824 TL ve 187.309 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kasa	1.914	1.473
Bankalar	1.236.454	4.061.951
- Vadesiz mevduat	1.236.454	4.061.951
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.238.368	4.063.424
 Bloke mevduat	 (736.510)	 (2.709.547)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	501.858	1.353.877

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 325.814 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 594.633 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 410.696 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.114.914 TL).

5 Ticari Alacaklar

	2017	2016
Alacak çek ve senetleri	434.573	595.751
Alıcılar	1.079.737	1.037.176
Şüpheli alacaklar	1.726.612	835.715
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1.726.612)	(835.715)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	60.590	63.869
Toplam	1.574.900	1.696.796

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 1.079.737 TL olan "Alıcılar" hesabının 814.683 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından, (31 Aralık 2016: 921.119 TL) 265.054 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 116.057 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 173.662 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2016: 292.544 TL), 260.911 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2016: 303.207 TL) tarafından verilmiştir.

Sümerpark AVM kiracılarıyla imzalanmış ya da imzalanacak kira sözleşmelerinden doğan alacakların tamamı refinansman kredisini sağlayan banka lehine temlik edilmiştir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	835.715	729.458
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	895.326	112.634
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Not 22)	(4.429)	(6.377)
Kapanış bakiyesi	1.726.612	835.715

6 Borçlanmalar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Banka Kredileri	27.009.470	40.097.824
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.038.632	--
	29.048.102	40.097.824

Banka Kredileri

Kısa Vadeli Banka Kredileri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Para Birimi		
AVRO	--	6.050.755
	--	6.050.755

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Para Birimi		
TL	16.356.074	12.662.295
	16.356.074	12.662.295

Uzun Vadeli Banka Kredileri

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Para Birimi		
TL	10.653.396	21.384.774
	10.653.396	21.384.774

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	9.784.328
Teminatsız banka kredisi	TL	%14,5	2021	6.901.022
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	10.324.120
				27.009.470
31 Aralık 2016				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	12.299.617
Teminatsız banka kredisi	TL	%14,5	2021	7.840.490
Teminatsız banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	13.906.962
Teminatsız banka kredisi	AVRO	%3,5	2017	6.050.755
				40.097.824

6 Borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	16.356.074	18.713.050
1 – 2 yıl arası	4.683.159	12.011.908
2 – 3 yıl arası	3.519.321	4.011.271
3 yıldan fazla	2.450.916	5.361.595
	27.009.470	40.097.824

Finansal Kiralama Borçları

	31-Ara-17		
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	343.621	724.920
1 – 5 yıl arası	1.534.961	221.249	1.313.712
	2.603.502	564.870	2.038.632

- Şirket, 2 Mayıs 2013 tarihinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu banka kredilerinin refinansmanına yönelik olarak toplam 23.000.000 TL tutarında, TR Libor+%5 faizli, genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2021'dir.

Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14.5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi 2021'dir.
- Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında 18.000.000 TL tutarında genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla söz konusu limitin tamamı kullanılmıştır.

Proje kapsamında refinansman kredisini kullandıran banka lehine Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, 6226 ada M22A22B2D pafta 1 numaralı parselde kayıtlı B ve C bloklarında yer alan bağımsız bölümler üzerinde 1.dereceden 36.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Şirket'in Sky City ofis projesi ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, Sky City ofis projesinin makina, teçhizat ve asansör alımı için finansal kiralama yapmıştır.

7 Ticari Borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	223.913	794.689
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.733.928	1.394.719
Toplam	1.957.841	2.189.408

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Personelden alacaklar	17.490	12.726
Toplam	17.490	12.726

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	2017	2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	3.884.085	3.394.093
Verilen depozito ve teminatlar	146.135	104.207
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	--
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-) (Not 20)	(403.126)	--
Toplam	4.030.220	3.498.300

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	--	4.387
	--	4.387

9 Stoklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	2017	2016
Sky City Ofis Projesi ("Sky City")	38.822.979	23.080.093
Sümerpark 3. Blok Evleri ("3.Blok")	2.451.345	3.182.745
	41.274.324	26.262.838

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Açılış bakiyesi	26.262.838	20.121.454
Girişler	15.742.886	7.636.400
Çıkışlar(*)	(731.400)	(1.495.016)
Kapanış bakiyesi	41.274.324	26.262.838

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 731.400 TL olan "Çıkışlar" tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 1.495.016 TL).

9 Stoklar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 15.742.886 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 7.564.621 TL Sky City ile ilgili yapılan harcamalar ve 71.779 TL 3.Blok konutların hakediş bedelinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 2.099.702 TL tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 1.403.655 TL).

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı	159.978.000	159.978.000
Değer artışı/ (azalışı) (Not 22)	(50.355.900)	--
Dönem sonu	109.622.100	159.978.000

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	2017		2016	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	5 Ocak 2018	109.622.100	30 Aralık 2016	159.978.000
		109.622.100		159.978.000

Denizli Sümerpark AVM

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 12 Mart 2011 tarihinde hizmete açılan Sümerpark AVM'den oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 114.719.020 TL'dir (31 Aralık 2016: 146.560.520 TL).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 5 Ocak 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 109.622.100 TL'dir. Gelir yaklaşımı yöntemi, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan 30 Aralık 2016 tarihli raporda Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımına göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 159.978.000 TL'dir.Şirket, faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkulünden elde ettiği kira gelirleri ile dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin direk işletme maliyetlerini Not 19'da sunmuştur.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelir indirgeme yöntemi ile ilgili değerleme raporlarında yer alan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Gelir indirgeme yönteminde kullanılan varsayımlar:

	2017	2016
İskonto oranı (%)	12,5	10,5
Doluluk oranı (%)	75 - 70	81 – 95
Kapitalizasyon oranı (%)	7	7
Kira artış oranı (%)	6	6

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Gerçeğe uygun değerdeki değişim	
		2017	2016
İskonto oranı			
	%1 artış	(7.092.795)	(11.159.680)
	%1 azalış	7.748.147	12.220.515
Kira artış oranı			
	%1 artış	7.458.901	11.470.350
	%1 azalış	(6.973.622)	(10.717.917)
Doluluk oranı			
	%1 artış	1.650.437	1.738.073
	%1 azalış	(1.650.437)	(1.738.073)

11 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	31 Aralık 2017
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	523.728	10.835	534.563
Toplam	556.328	10.835	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2017
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(469.418)	(21.553)	(490.971)
Toplam	(502.018)	(21.553)	(523.571)
Net maddi duran varlıklar	54.310		43.592

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	522.528	1.200	523.728
Toplam	555.128	1.200	556.328

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2016	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(430.088)	(39.330)	(469.418)
Toplam	(462.688)	(39.330)	(502.018)
Net maddi duran varlıklar	92.440		54.310

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	31 Aralık 2017
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	4.476	84.547
Toplam	2.778.395		2.782.781

		Cari Dönem İtfa payı	
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2017		31 Aralık 2017
Haklar	(2.096.246)	(223.837)	(2.320.083)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(74.822)	(4.634)	(79.456)
Toplam	(2.171.068)	(228.471)	(2.399.539)
Net maddi olmayan duran varlıklar	607.327		383.332

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 13 Eylül 2007 tarihinde 12 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	31 Aralık 2016
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395		2.778.395

		Cari Dönem İtfa payı	
Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2016		31 Aralık 2016
Haklar	(1.872.409)	(223.837)	(2.096.246)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(71.743)	(3.079)	(74.822)
Toplam	(1.944.152)	(226.916)	(2.171.068)
Net maddi olmayan duran varlıklar	834.243		607.327

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlenen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Maya	50	2.311.208	50	2.561.765
		2.311.208		2.561.765

Özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilen müşterek yönetime tabi işletmelerin özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam varlıklar	2.273.574	2.258.107
Toplam yükümlülükler	(4.695.519)	(4.178.938)
Net yükümlülükler	(2.421.945)	(1.920.831)

	2017	2016
Gelirler	122.109	107.412
Giderler (-)	(623.222)	(567.944)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(501.113)	(460.532)
Eliminasyonlar	--	--

Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı

(250.557) (230.266)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketi olup, söz konusu değerleme raporuna göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir ve tutarı 14.235.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 12.750.000 TL). Bu tutar Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmadığı sonucuna varılmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İzin ve dava karşılıkları ⁽¹⁾	290.847	47.453
Toplam	290.847	47.453

(1) Tazminat talepli dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. Dava sonucuna göre, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL'nin Şirket'ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Sonraki duruşma tarihi 18 Mayıs 2018'dir. Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	2017	2016
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.139.485	71.139.485
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	321.752	301.536
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	71.461.237	71.441.021

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2017 ve 2016 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Aralık 2017 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 301.752 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2016: 80.000 ABD Doları karşılığı 281.536 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

15 Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2016: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Not 10'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	321.752	301.536
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	--
Özelleştirme İdaresi	51.450	43.200
Toplam	525.287	441.021

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 12 yıllığına kiralanması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 yıldan az	140.114	144.100
1-5 yıl arası	162.902	350.307
	303.016	494.407

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 135.224 TL (31 Aralık 2016: 172.852 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 yıldan az	4.763.662	5.102.232
1-5 yıl arası	8.115.396	14.224.608
5 yıldan uzun	9.041	87.369
	12.888.099	19.414.209

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 6.145.961 TL (31 Aralık 2016: 6.299.759 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ve Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 139.128 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2016: 109.689 TL) 75.576 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2016: 14.670 TL) ödenecek maaşlardan, 63.552 TL (31 Aralık 2016: 95.019 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	2017	2016
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	200.402	167.731
Toplam	200.402	167.731

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, azami 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %12 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,21). Şirket, 31 Aralık 2017 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	167.731	124.572
Faiz maliyeti	19.291	11.244
Hizmet maliyeti	28.235	30.302
Nakit ödenen	(10.921)	--
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(3.934)	1.613
Kıdem tazminatı karşılığı	200.402	167.731

17 Peşin Ödenmiş Giderler, Ertelenmiş Gelirler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	2017	2016
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	299.937	353.422
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	692.466	2.776.415
Toplam	992.403	3.129.837

Diğer Dönen Varlıklar

	2017	2016
İndirilecek KDV	455.224	921.826
Peşin ödenmiş vergiler	21.946	16.561
Diğer	11.152	11.152
Toplam	488.322	949.539

Diğer Duran Varlıklar

	2017	2016
İndirilecek KDV	4.112.094	3.981.411
Toplam	4.112.094	3.981.411

Ertelenmiş Gelirler

	31-Ara-17	31-Ara-16
Alınan avanslar (*)	27.266.259	8.970.856
Gelecek aylara ait gelirler	876.617	845.040
Toplam	28.142.876	9.815.896

(*) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in konut projesine istinaden Sümerpark Evleri 3'üncü blok için ve Sky City ofis projesinden yapılan satışlardan aldığı avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ertelenmiş gelirler içerisindeki 10.297.010 TL, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	2017	2016
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	8.607	88.264
Toplam	28.151.483	9.904.160

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 89.100.000 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir (31 Aralık 2016: 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisse).

Şirket'in hisselerinin tamamı adi hisseler olup ortakların herhangi bir imtiyazlı hakkı bulunmamaktadır.

Sermaye düzeltme farkları

Şirket ortakları tarafından ödenmiş sermayeye yapılan nakit ilavelerin TL'nin 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre enflasyon etkisini yansıtabilecek şekilde düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2017	2016
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	32.335.209	34.088.550
Toplam	32.373.847	34.127.188

Diğer Yedekler

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında kullanırmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilmiştir.

19 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermayesinin 35.900.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek olarak kaydetmiştir.

Şirket'in 60.100.000 TL'ye azaltılan sermayenin 89.100.000 TL'ye artırılması işlemi tamamlanmış olup, SPK'dan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 20 Mayıs 2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Sümerpark AVM kira gelirleri	4.922.878	5.202.740
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	993.300	1.934.428
Diğer kira gelirleri (*)	1.223.083	1.097.019
	7.139.261	8.234.187
	2017	2016
Kira gelirleri maliyeti	(1.477.274)	(1.420.928)
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(731.400)	(1.495.017)
İtfa payları	(208.333)	(208.333)
	(2.417.007)	(3.124.278)

(*) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Personel giderleri	1.822.339	1.448.495
Şüpheli alacak giderleri (Not 5)	895.326	112.634
Karşılık ayrılan Bank Asya bakiyesi (Not 8)	403.126	--
Danışmanlık giderleri	243.377	78.844
Kira giderleri	180.175	172.852
Noter ve resmi takip giderleri	54.609	18.370
Amortisman ve itfa payları	41.691	57.913
Taşıt aracı giderleri	38.759	25.220
Seyahat giderleri	28.412	14.135
Haberleşme giderleri	23.393	18.944
Bilgi işlem giderleri	10.359	24.484
Diğer	323.671	204.900
Toplam	4.065.237	2.176.791

Pazarlama giderleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	185.411	40.096
Sümerpark konutları tapu giderleri	43.537	61.071
Hisse borsa payı	7.760	12.185
Toplam	236.708	113.352

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 250.024 TL (31 Aralık 2016: 266.246 TL)'dir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 47.526 TL'dir (31 Aralık 2016: 41.546 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kiracılardan diğer gelirler	17.226	28.113
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	4.429	6.377
Diğer	9.809	--
Toplam	31.464	34.490

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı(Not 11)	(50.355.900)	--
Toplam	(50.355.900)	--

23 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	353.244	330.744
Mevduat faiz gelirleri	35.911	37.664
Toplam	389.155	368.408

(*) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 353.244 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 330.744 TL)

24 Finansman Giderleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kredi faiz giderleri	6.086.333	5.200.697
Aktifleştirilen finansman gideri	(2.099.702)	(1.403.655)
İlişkili taraflara faiz giderleri (Not 3)	704.161	26.986
Kur farkı giderleri	514.534	851.724
Kredi komisyon giderleri	51.189	46.957
Banka masrafları	24.078	23.030
Diğer	2.759	--
Toplam	5.283.352	4.745.739

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

26 Pay Başına (Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Net dönem (zararı)	(55.048.881)	(1.753.341)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,62)	(0,02)

(*) Pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamasında pay adedi lot olarak gösterilmiştir (1 lot = 100 hisse).

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler ve Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

27.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır.

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

2017	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	60.590	1.514.310	3.884.085	17.490	1.236.454
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	60.590	1.514.310	3.884.085	17.490	1.236.454
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		1.726.612			
-Değer düşüklüğü (-)		(1.726.612)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	63.869	1.632.927	3.394.093	12.726	4.061.951
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	670.635	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	63.869	1.632.927	3.394.093	12.726	4.061.951
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		835.715			
-Değer düşüklüğü (-)		(835.715)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.2. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket borçlanmalarından elde ettiği kaynakları yatırım amaçlı gayrimenkul proje geliştirmelerinde kullanmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	29.048.102	35.268.601	4.282.499	13.876.964	17.109.138
Ticari borçlar	1.957.841	1.957.841	1.661.341	296.500	--
Diğer borçlar	7.069.876	7.069.876	--	--	7.069.876
Toplam	38.075.819	44.296.318	5.943.840	14.173.464	24.179.014

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	40.097.824	49.986.293	8.114.698	11.606.141	30.265.454
Ticari borçlar	2.189.408	2.189.408	2.189.408	--	--
Diğer borçlar	4.387	4.387	4.387	--	--
Toplam	42.291.619	52.180.088	10.308.493	11.606.141	30.265.454

27.3. Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	136.863	36.285	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	136.863	36.285	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	136.863	36.285	--	--	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	6.050.755	--	1.630.975
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan DiğerYükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	--	--	--	6.050.755	--	1.630.975
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	6.050.755	--	1.630.975
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük)	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	136.863	36.285	--	(6.050.755)	--	(1.630.975)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük)	--	--	--	(6.050.755)	--	(1.630.975)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplamı	--	--	--	--	--	--

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2017		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	13.686	(13.686)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	13.686	(13.686)
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro Net Etki (4+5)	--	--
TOPLAM (3+6)	--	--

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2016		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(605.076)	605.076
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro Net Etki (4+5)	--	--
TOPLAM (3+6)	(605.076)	605.076

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	2017	2016
İlişki taraflardan alacaklar	3.884.085	3.394.093
İlişkili taraflara borçlar	(7.069.876)	(794.689)
Finansal borçlar	(8.939.654)	(13.891.245)
	(12.125.445)	(11.291.841)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	(20.108.448)	(26.206.579)
	(20.108.448)	(26.206.579)

Şirket, sahip olduğu nakdi günün koşullarına göre banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararı 60.066 TL (31 Aralık 2016: 14.614 TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

27.4. Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Bu çerçevede, sermaye yapısının korunması ve yeniden düzenlenmesi gerektiği hallerde Şirket yeni hisseler çıkarabilmekte, borçlanmayı azaltma yönüne gidebilmektedir. Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

28 Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur. Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

28 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı varsayılmaktadır. Banka kredileri işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
			Gerçeğe uygun değer		Gerçeğe uygun değer
	Not	Kayıtlı değer	değer	Kayıtlı değer	değer
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.238.368	1.238.368	4.063.424	4.063.424
Ticari alacaklar	5	1.574.900	1.574.900	1.632.927	1.632.927
Diğer alacaklar	8	163.625	163.625	116.933	116.933
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	60.590	60.590	63.869	63.869
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	3.884.085	3.884.085	3.394.093	3.394.093
Finansal yükümlülükler					
Finansal Borçlanmalar	6	29.048.102	29.048.102	40.097.824	40.097.824
Ticari borçlar	7	1.733.928	1.733.928	1.394.719	1.394.719
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	223.913	223.913	794.689	794.689
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	7.069.876	7.069.876	4.387	4.387
Diğer yükümlülükler (*)	17	8.607	8.607	88.264	88.264

29 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'ndan 12 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.13-E.1609 sayılı yazısıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştiği müşterek yönetime tabi iş ortaklığı Maya'ya verilen avans alacağının uzun bir süre önce oluşması, Şirket'in aktifindeki toplam (ticari ve ticari olmayan) alacakların yaklaşık %65'ini oluşturduğu, Maya'nın Kuzey Kıbrıs'ta geliştirmekte olduğu projenin akıbeti konusunda uzun bir süredir somut bir gelişme yaşanmaması, Şirket'in ilişkili taraflarından ticari olmayan alacağının olmasının III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23/1-f maddesine aykırılık olarak değerlendirilebileceği dikkate alınarak, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 96. maddesi kapsamında;

i) Söz konusu alacağın 31 Aralık 2018 tarihine kadar tahsil edilmesi ya da projeye başlanması gerektiği,

ii) Bu durumlardan birinin gerçekleşmemesi halinde Maya'nın söz konusu şirkete konulan sermaye ve alacak tutarından az olmamak ve Şirket'i zarara uğratmayacak şekilde 31 Aralık 2018 tarihine kadar Şirket'in aktifinden çıkarılması gerektiği,

Aksi takdirde Şirket'in ve/veya sorumluluğu bulunan yetkililer hakkında Kanun'un 103 ve 105. Maddeleri çerçevesinde gerekli işlemlerin tesis edilebileceği belirtilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2016: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.236.454	4.061.951
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	151.279.756	186.848.165
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.311.208	2.561.765
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.884.085	3.394.093
Diğer Varlıklar		7.376.850	9.930.299
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	166.088.353	206.796.273
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	27.009.470	40.097.824
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	2.038.632	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.069.876	4.387
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	99.230.674	154.275.621
Diğer Kaynaklar		30.739.701	12.418.441
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	166.088.353	206.796.273

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /			
Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden		--	--
A2 Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.311.208	2.561.765
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	525.287	441.021
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti			
Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek			
K Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	1.236.454	4.061.951

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ *(devamı)*

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	(B+A1)/D	%91	%90	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%3	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%37	%26	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL					
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	L/D	%1	%2	≤%10