

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**1 Ocak – 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

İstanbul, Mart 2019

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	1-3
FİNANSAL DURUM TABLOSU	4-5
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	8
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	9-37

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Yaptığımız denetim sonucunda raporumuzda bildirilecek herhangi bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

4) 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.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, 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.)
- Şirketin 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, Şirketin 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 hâlinde, 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil 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 dâhil 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) Türk Ticaret Kanunu (“TTK”)'nın 402.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402.maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Celal Çelik' tir.

ECOVİS DEĞER BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
A member of ECOVIS international

Dr. Celal Çelik, YMM
Sorumlu Denetçi

25.03.2019
İstanbul, Türkiye

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem
	Notlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		735.240	474.770
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	50.417	82.137
Finansal Yatırımlar	4	572.890	155.461
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		572.890	155.461
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	4	572.890	155.461
Diğer Alacaklar	7	13.122	219.616
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5	7.744	216.028
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	5.378	3.588
Peşin Ödenmiş Giderler	9	13.967	12.596
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	13.967	12.596
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8-20	-	1.790
Diğer Dönen Varlıklar	13	84.844	3.170
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	5	83.410	2.982
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	1.434	188
Duran Varlıklar		449.956	582.938
Diğer Alacaklar	7	9.500	9.500
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	9.500	9.500
Maddi Duran Varlıklar	10	11.309	17.992
Mobilya ve Demirbaşlar	10	10.576	16.859
Özel Maliyetler	10	733	1.133
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	694	3.996
Bilgisayar Yazılımları	11	694	3.996
Peşin Ödenmiş Giderler	9	426.826	551.450
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5	80.014	67.481
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	346.812	483.969
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	1.627	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.185.196	1.057.708

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2017
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		100.075	39.665
Ticari Borçlar	6	44.278	23.412
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		44.278	23.412
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	6.090	4.080
Diğer Borçlar	7	49.707	12.173
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	49.480	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	227	12.173
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.541	4.747
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	5.541	4.087
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		5.541	4.087
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	-	660
ÖZKAYNAKLAR		1.079.580	1.013.296
Ödenmiş Sermaye	15	1.350.000	1.350.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(336.704)	(275.210)
Net Dönem Karı veya Zararı		66.284	(61.494)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.185.196	1.057.708

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****1 OCAK – 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem
	Notlar	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>			
Hasılat	16	25.792	2.982
Satışların Maliyeti		-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR ZARAR		25.792	2.982
BRÜT KAR/ ZARAR		25.792	2.982
Genel Yönetim Giderleri	17	(70.759)	(208.487)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	62.658	76.020
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	(1.787)	(2.566)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.904	(132.051)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.904	(132.051)
Finansman Gelirleri	19	48.093	70.185
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		63.997	(61.866)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		2.287	372
Dönem vergi gelir/gideri	20	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	20	2.287	372
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		66.284	(61.494)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)			
DÖNEM KARI /ZARARI		66.284	(61.494)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		66.284	(61.494)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		66.284	(61.494)
Pay Başına Kazanç		49,10	(46,31)
Pay Başına Kazanç (Zarar)	21	49,10	(46,31)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		49,10	(46,31)
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</u>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		66.284	(61.494)

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****1 OCAK – 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem
	Notlar	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		332.380	(393.875)
Dönem Karı (Zararı)		66.284	(61.494)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		66.284	(61.494)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(93.724)	(88.555)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10-11	9.985	12.963
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	(48.093)	(70.185)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(48.093)	(70.185)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(53.329)	(30.961)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(53.329)	(30.961)
Vergi (Geliri) ve Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	(2.287)	(372)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		309.937	(313.959)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	206.494	(148.228)
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	208.284	(148.228)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(1.790)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	123.253	(191.042)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		20.866	9.251
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	20.866	9.251
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		3.464	1.372
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	37.534	4.673
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		49.480	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(11.946)	4.673
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(81.674)	10.015
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(81.674)	10.015
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		282.497	(464.008)
Alınan Faiz	19	48.093	70.185
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	1.790	(52)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(364.100)	(124.500)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		17.900	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(382.000)	(124.500)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-	350.000
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	-	350.000
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	350.000
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(31.720)	(168.375)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		82.137	250.512
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	50.417	82.137

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

		Birikmiş Karlar					
		Ödenmiş	Geçmiş Yıl	Net Dönem	Birikmiş		
	Notlar	Sermaye	Kar/Zararları	Karı/Zararı	Karlar	Özkaynaklar	
GEÇMİŞ DÖNEM							
1 Ocak 2017 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		1.000.000	(89.169)	(186.041)	(275.210)	724.790	
Transferler		-	(186.041)	186.041	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	(61.494)	(61.494)	(61.494)	
Dönem Karı Zararı		-	-	(61.494)	(61.494)	(61.494)	
Sermaye Arttırımı		350.000	-	-	-	350.000	
31 Aralık 2017 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		15	1.350.000	(275.210)	(61.494)	(336.704)	1.013.296
		Birikmiş Karlar					
		Ödenmiş	Geçmiş Yıl	Net Dönem	Birikmiş		
	Notlar	Sermaye	Kar/Zararları	Karı/Zararı	Karlar	Özkaynaklar	
CARİ DÖNEM							
1 Ocak 2018 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		15	1.350.000	(275.210)	(61.494)	(336.704)	1.013.296
Transferler		-	(61.494)	61.494	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	66.284	66.284	66.284	
Dönem Karı Zararı		-	-	66.284	66.284	66.284	
31 Aralık 2018 İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)		15	1.350.000	(336.704)	66.284	(270.420)	1.079.580

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. (Şirket), 15723 sicil numarası ile Çorlu Ticaret Sicili'ne 22.12.2014 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur.

SPK'nın 23.09.2014 tarihli bülteninde açıklandığı üzere, kuruluş izni verdiği Şirketin başlıca faaliyet konusu SPK'nın ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarını kurmak ve yönetmektir.

Kuruluş tescili 22.12.2014 tarihinde gerçekleşen şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun 06.10.2015 tarih ve 10804 sayılı yazısı ile faaliyet izni ve 06.10.2015 tarih ve GPYŞ/PY.3.1079 sayılı Portföy Yöneticiliği Faaliyet Yetki Belgesine sahiptir.

SPK, Şirketin Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebini 14.10.2016 tarih ve 2016/27 sayılı SPK bülteninden de görüleceği üzere olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

Şirket' in kurucusu olduğu, Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu ilk pay satışını Temmuz 2017 tarihinde, Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu ise ilk pay satışını Aralık 2018 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Dipnot 24' te açıklandığı üzere, Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu, III-52.3 sayılı tebliğde belirtilen portföy büyüklüğüne ulaşamadığından, Şirket yönetimi fonun tasfiyesine karar vermiş olup, tasfiye süreci devam etmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla şirketin merkez adresi:

Cansızoglu İş Merkezi Mecidiyeköy Mahallesi Mecidiye Caddesi No: 7 Daire: 43 Şişli - İstanbul'dur.

Şirkette, bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 4 kişidir. (31.12.2017: 4 kişi)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca ekli finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ekli finansal tablolar, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, makul değerlerinden gösterilen finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Kullanılan Para Birimi

31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki finansal tablolar Türk Lirası “TL” cinsinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na (TMS/TFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirketin mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkan vermek üzere 31 Aralık 2018 tarihli Finansal Durum Tablosu, 31 Aralık 2017 tarihli Finansal Durum Tablosu ile; 1 Ocak – 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Nakit Akış Tablosu ve Özkaynak Değişim Tablosunu ise 01 Ocak – 31 Aralık 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablolarında, önceki yıllara ilişkin sınıflandırma ve düzeltme olmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme / Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket’in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla net değerleri üzerinden gösterilir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardının İlk Defa Uygulanması

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal durum tabloları yeniden düzenlenir. Şirket’ in, TFRS 9 “Finansal Araçlar” ile TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Hasılat” standartlarının zorunlu kıldığı muhasebe politikası değişiklikleri haricinde, 2018 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olan ve TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme”nin yerini alan TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardını uygulamaktadır. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla ilk uygulama etkisinin önemsiz seviyede olması sebebiyle, Şirket, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin olarak 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karlarına bir düzeltme yapmamıştır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır.

	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan
Türev araçlar	Gerçeğe uygun değeri farkı kar veya zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değeri farkı kar veya zarara yansıtılan
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Türev araçlar	Gerçeğe uygun değeri farkı kar veya zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değeri farkı kar veya zarara yansıtılan

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Hasılat” Standardının İlk Defa Uygulanması

Şirket TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat” standardını 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla kümülatif etki yöntemiyle muhasebeleştirmiştir. Bu yöntem ile geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 18’e uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir etki olmamıştır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında önemli değişiklik ve uygulamada hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

2018 yılından itibaren yürürlüğe giren yeni standartlar ile mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 'Finansal Araçlar';** TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.
- **TFRS 15 'Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat';** KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK' nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir.
- **TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);** KGK Aralık 2017'de, TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'.

1. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- TFRS Yorum 22 ‘Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri’: Değişiklikler, yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 40 ‘Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)’: KGGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik: KGGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.
- TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler): KGGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;
 - a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
 - b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
 - c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından uygulanmamış, mevcut standartlardaki değişiklikler, yeni standartlar ve yorumlar:

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

- TFRS 16 ‘Kiralama İşlemleri; KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançooya alınmasını gerektirmektedir. TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” da yapılan değişiklikler (Değişiklikler); KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler; Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik): Ekim 2017’de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’ da bazı değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da “TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar: TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri: Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri: Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.
- TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler: Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı: UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler: Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Gelir ve Giderlerin Tanınması-Ücret ve Komisyonlar

Alınan ücret ve portföy yönetim hizmetleri sonucunda elde edilen komisyonlar tahakkuk ettikleri zaman gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz Gelir ve Gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri, vadeli mevduatlardan kaynaklanan gelirlerin etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmelerini kapsar.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Amortisman, maddi varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2018	31.12.2017
Mobilya ve demirbaşlar	4-15 Yıl	4-15 Yıl

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değerinin tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Finansal Araçlar

Aşağıda her finansal enstrümanın makul değerini belirlemede kullanılan yöntemler ve varsayımlar belirtilmiştir.

Finansal Varlıklar

Şirket finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Krediler ve alacaklar

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

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev finansal araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev finansal araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları, vadeli döviz alım-satım sözleşmeleri ile vadeli faiz oranı değişim sözleşmelerinden oluşmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

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

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket yönetimi, TFRS 9 standardında yer alan basitleştirilmiş yaklaşım uygulamayı tercih etmiş olup, düzeltme gerektiren bir etki oluşmamıştır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Şirket, nakit akım tablosunun düzenlenmesi amacıyla, nakit ve vadesi üç ayı geçmeyen mevduatlarını dikkate almıştır.

Ticari Alacaklar

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

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

Ticari borçlar

Üçüncü kişilere esas faaliyet konusu ile ilgili olarak oluşan borçlardır. Ticari borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Diğer alacaklar ve borçlar

Ticari alacaklar ve ticari borçlar dışında kalan alacaklar ve borçlar olup maliyet değerleri ile gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlardır. Bu tutarlar tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari vergi-Kurumlar vergisi/Geçici vergi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülükleri, mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/kayıp, net dönem kar/zararının, raporlama dönemi boyunca piyasada bulunan payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve getirilerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Şirketin ofis ve araç kiralamaları bu kapsamda faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmıştır. Kiracı olan şirket doğal olarak varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararları sahip değildir. Faaliyet kiralaması çerçevesinde yapılan kira ödemeleri doğrusal (eşit) olarak kiralama süresi boyunca gider olarak muhasebeleştirilir.

İlişkili Taraflar

Bir kuruluş veya kişi, diğer bir kuruluşu kontrol edebiliyor veya finansal ve operasyonel kararlarında önemli bir etki yaratabiliyor ise söz konusu taraflar ilişkili kuruluş olarak nitelendirilir. Finansal tablolarda, bu tanımlamaya göre; şirketin ortakları, aile bireyleri, yakınları ve yöneticileri ile bu kişilerin ortaklık payı bulunan diğer şirketler ilişkili taraf olarak tanımlanmıştır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülememesi ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket’ten kaynak çıkma ihtimalinin bulunmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Bölümlere Göre Raporlama

Şirket’in, ana faaliyet konusu portföy yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan finansal tablolarda bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır. Kullanılan tahminlerin başlıcaları; varlıkların değer düşüklüğü, maddi varlıkların ekonomik ömürleri ve karşılıklar ile ilgilidir.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Şirket, işletme faaliyetlerine ilişkin nakit akımlarını, net kar/zararın, gayri nakdi işlemlerin, geçmiş ya da gelecek işlemlerle ilgili nakit giriş ve çıkışları tahakkuklarının veya ertelemelerinin ve yatırım veya finansman ile ilgili nakit akımlarına ilişkin gelir veya gider kalemlerinin etkilerine göre düzeltildiği dolaylı yöntemle göstermektedir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatları ve para piyasası yatırım fonu bakiyesini gösterir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	-	-
Bankalar	50.417	1.056
Vadesiz Usd hesaplar	39	59
Vadesiz Euro hesaplar	49.430	-
Vadesiz TL hesaplar	949	996
Menkul Kıymetler	-	81.082
Para piyasası fonu	-	81.082
Toplam	50.417	82.137

31.12.2018 itibarıyla Şirketin menkul kıymetleri bulunmamaktadır.

31.12.2017 itibarıyla Türkiye İş Bankası para piyasası fonuna ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017			
	Fon Adedi	Birim Maliyet	Maliyet	Makul Değer
Türkiye İş Bankası Para Piyasası Fonu	430	188,57	81.082	81.082

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
Kooperatif hisseleri	382.000	-
Yatırım fonları	190.890	155.461
Toplam	572.890	155.461

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kooperatif hisselerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Kooperatif Hisseleri - 31.12.2018	Pay Tutarı	Toplam Değer
Hisse Senetleri (Not: 5) (*)	382.000	382.000

(*) Kooperatif hisselerinin tamamı alım satım amacı ile elde tutulan “S.S. Trakya Gayrimenkul İşletme Kooperatifi” hisselerinden oluşmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım fonlarının bilgisi aşağıdaki gibidir.

Yatırım Fonları-31.12.2018	Maliyet Değeri	Değer Artışı /Azalışı	Toplam
Kalender Gayrimenkul Konutfon Yatırım Fonu	114.813	76.077	190.890

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım fonlarının bilgisi aşağıdaki gibidir;

Yatırım Fonları-31.12.2017	Maliyet Değeri	Değer Artışı /Azalışı	Toplam
Kalender Gayrimenkul Konutfon Yatırım Fonu	124.500	30.961	155.461

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

İlişkili taraf	İlişkinin niteliği	31.12.2018	31.12.2017
Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gay. Değ. A.Ş.	Ortak	3.100	210.837
Mehmet Kalender	Ortak	4.644	4.434
Kalender Gayr. Konutfon Gayr. Yat. Fonu	İlişkili kuruluş	-	757
Toplam		7.744	216.028

Şirket, ilişkili taraflardan alacaklar için dönem içerisinde toplam 48.093 TL faiz hesaplayarak mali tablolarına yüklemiştir. (31.12.2017: 70.185 TL)

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

İlişkili taraf	Yapılan işlem	31.12.2018	31.12.2017
S.S. Trakya Gayrimenkul İşletme Kooperatifi	Diğer	49.480	-

Diğer Dönen Varlıklar

	İlişkinin niteliği	31.12.2018	31.12.2017
Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gay. Değ. A.Ş.	Ortak	63.882	2.982
Kalender Gayr. Konutfon Gayr. Yat. Fonu	İlişkili kuruluş	19.528	-
Toplam		83.410	2.982

Diğer dönen varlıklar, ortağından olan alacaklar için hesaplanan faiz tahakkukları ile Şirket’ in kurucusu olduğu fona ilişkin yönetim ücret tahakkukundan oluşmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

İlişkili taraf	İlişkinin niteliği	31.12.2018	31.12.2017
Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gay. Değ. A.Ş.	Ortak	80.014	67.481

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

İlişkili Taraf	Yapılan işlem	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Trakya K. D. ve Gay. Değ. A.Ş.	Faiz geliri	48.093	70.185
Trakya K. D. ve Gay. Değ. A.Ş.	Yön. ve dan. hiz. gideri	18.885	30.000
Kalender Gayr. Portföy Yön. Konutfon	Portföy yönetim ücreti	6.022	2.982
S.S. Trakya Gayr. İşletme Kooperatifi	Hisse Alımı	382.000	-
Toplam		455.000	103.167

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönemde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ile üst düzey yöneticilere sağladığı faydalar: Yoktur. (31.12.2017: 16.380 TL)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2018	31.12.2017
Satıcılar	44.278	23.412

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not: 5)	7.744	216.028
Vergi dairesinden alacaklar	3.588	3.588
Diğer	1.790	-
Toplam	13.122	219.616

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2018	31.12.2017
Verilen depozito ve teminatlar (*)	9.500	9.500

(*) Kira depozitosundan oluşmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not:5)	49.480	-
Ödenecek vergiler (*)	227	12.173
Toplam	49.707	12.173

(*) 31.12.2018 itibari ile ödenecek BSMV’ den oluşmaktadır. (31.12.2017: kira stopajı ve ödenecek KDV den oluşmaktadır.)

NOT 8 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Peşin ödenen vergiler	-	1.790

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili olmayan taraflara verilen personel avansları	13.967	12.596

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (Not:5)	80.014	67.481
İlişkili olmayan taraflara verilen iş avansları	278.787	415.944
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	68.025	68.025
Toplam	426.826	551.450

Şirket’in, gelecekte yapacağı şirket faaliyetlerine yönelik vermiş olduğu avanslardan oluşmaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemi içindeki maddi duran varlık ve ilgili birikmiş amortismanlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2018	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2018
Mobilya ve Demirbaşlar	30.982	-	-	-	30.982
Özel maliyetler	2.000	-	-	-	2.000
Toplam Maliyetler	32.982	-	-	-	32.982

	01.01.2018	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2018
Mobilya ve Demirbaşlar	14.123	6.283	-	-	20.406
Özel maliyetler	867	400	-	-	1.267
Toplam Birikmiş Amortismanlar	14.990	6.683	-	-	21.673

Net Defter Değeri	17.992		-	-	11.309
--------------------------	---------------	--	---	---	---------------

1 Ocak - 31 Aralık 2017 dönemi içindeki maddi duran varlık ve ilgili birikmiş amortismanlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2017	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2017
Mobilya ve Demirbaşlar	30.982	-	-	-	30.982
Özel maliyetler	2.000	-	-	-	2.000
Toplam Maliyetler	32.982	-	-	-	32.982

	01.01.2017	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2017
Mobilya ve Demirbaşlar	7.840	6.283	-	-	14.123
Özel maliyetler	467	400	-	-	867
Toplam Birikmiş Amortismanlar	8.307	6.683	-	-	14.990

Net Defter Değeri	24.675		-	-	17.992
--------------------------	---------------	--	---	---	---------------

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemi içindeki maddi olmayan duran varlık ve ilgili birikmiş amortismanlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2018	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2018
Bilgisayar yazılımları	18.840	-	-	-	18.840
Toplam Maliyetler	18.840	-	-	-	18.840

	01.01.2018	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2018
Bilgisayar yazılımları	14.844	3.302	-	-	18.146
Toplam Birikmiş Amortismanlar	14.844	3.302	-	-	18.146

Net Defter Değeri	3.996		-	-	694
--------------------------	--------------	--	---	---	------------

1 Ocak - 31 Aralık 2017 dönemi içindeki maddi olmayan duran varlık ve ilgili birikmiş amortismanlara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2017	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2017
Bilgisayar yazılımları	18.840	-	-	-	18.840
Toplam Maliyetler	18.840	-	-	-	18.840

	01.01.2017	İlaveler	Çıkış	Transfer	31.12.2017
Bilgisayar yazılımları	8.564	6.280	-	-	14.844
Toplam Birikmiş Amortismanlar	8.564	6.280	-	-	14.844

Net Defter Değeri	10.276		-	-	3.996
--------------------------	---------------	--	---	---	--------------

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Kıdem Tazminatı Yükümlülüğü	5.541	4.087

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
1 Ocak bakiyesi	4.087	2.227
Dönem içinde ayrılan karşılık	1.454	1.860
İptal edilen kıdem tazminatı karşılığı	-	-
Dönem Sonu	5.541	4.087

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır

İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla azami 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

TFRS, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler ve mevcut yasal yükümlülükler kullanılmıştır:

	31.12.2018	31.12.2017
İskonto Oranı %	2,56%	4,59%

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31.12.2018	31.12.2017
Devreden KDV	1.434	188
İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar (Not:5)	83.410	2.982
Toplam	84.844	3.170

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2018	31.12.2017
Ödenecek personel gelir ve damga vergileri	4.228	3.233
Ödenecek ücretler	1.750	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	112	847
Toplam	6.090	4.080

NOT 15 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye, tamamı ödenmiş 1.350.000 TL’dir. Sermaye, her biri 1.000 TL tutarında 1.350 adet paya bölünmüştür. İmtiyazlı pay bulunmamaktadır.

Şirket, SPK’nın hükümlerine bağlı olarak, Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca verilen izin ile kayıtlı sermaye sistemine tabi olmuştur. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000 TL’dir.

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	80,00	1.080.000	80,00	1.080.000
Mehmet Kalender	20,00	270.000	20,00	270.000
Toplam	100,00	1.350.000	100,00	1.350.000

NOT 16– HASILAT

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Hasılat	25.792	2.982
Satış gelirleri (Brüt)	25.792	2.982
Satışların maliyeti	-	-
Ticari faaliyetlerden brüt kar	25.792	2.982

Satış gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Yönetim Ücreti Komisyon Geliri	25.792	2.982
Satış gelirleri	25.792	2.982

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Genel yönetim giderleri	(70.759)	(208.487)
	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Personel ücret giderleri	(36.981)	(49.249)
Denetim, müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(17.351)	(42.726)
Amortisman ve itfa giderleri	(9.985)	(12.963)
Aidat giderleri	(1.465)	(2.519)
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.454)	(1.860)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.260)	(882)
Fon saklama giderleri	(467)	(3.413)
Noter giderleri	(434)	(1.579)
Kira giderleri	-	(33.750)
Kırtasiye ve ofis giderleri	-	(521)
Yetki belgesi harç giderleri	-	(54.826)
Diğer	(1.363)	(4.200)
Genel Yönetim Giderleri	(70.759)	(208.487)

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Menkul kıymet değerlendirme farkları net (yatırım fonu)	48.324	30.961
Dövizli mevduat kur farkı geliri	7.048	-
SGK indirimleri	6.696	5.061
Vadeli mevduat faiz gelirleri	590	9.998
Portföy yönetim ücret geliri	-	30.000
Toplam	62.658	76.020

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Dövizli mevduat kur farkı giderleri	(1.587)	(41)
Kanunen kabul edilmeyen gider	(200)	(2.525)
Toplam	(1.787)	(2.566)

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
İlişkili kişilerden faiz geliri (*)	48.093	70.185

(*) İlişkili kişilerden olan alacaklar için hesaplanan faiz tutarından oluşmaktadır.

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi

Kurumlar vergisi oranı %20’dir. Ancak 7061 sayılı kanunun 91. maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10. maddeye göre; kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları %22 oranında vergilendirilecektir. (31.12.2017: %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanmaktadır.

Cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükler ve varlıklar aşağıdaki gibidir.

	31.12.2018	31.12.2017
Peşin ödenen geçici vergi ve stopajlar (*)	-	1.790

(*) Vadeli mevduat faiz gelirleri için kesilen stopaj tutarından oluşmaktadır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılığı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Ertelenen vergi gideri/geliri	2.287	372

Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yükümlülüğü yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, raporlama tarihinde geçerli olan vergi oranları dikkate alınarak ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İlgili finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan farklar kar/zararda muhasebeleştirilmişse, bunlarla ilgili oluşan cari dönem kurumlar vergisi veya ertelenmiş vergi geliri veya gideri de kar/zararda muhasebeleştirilmektedir. İlgili finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan farklar doğrudan doğruya özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilmişse, ilgili vergi etkileri de doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini doğuran kalemler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar 31.12.2018	Toplam Geçici Farklar 31.12.2017	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü 31.12.2018	Ertelenen Vergi Varlığı / Yükümlülüğü 31.12.2017
Kıdem tazminatı karşılığı	5.541	4.087	1.108	817
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.596	-	519	-
Ertelenen Vergi Varlıkları	8.137	4.087	1.627	817
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	-	(7.387)	-	(1.477)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	(7.387)	-	(1.477)
Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü (net)	8.137	(3.300)	1.627	(660)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
1 Ocak bakiyeleri	(660)	(1.032)
Ertelenen vergi gideri/geliri	2.287	372
31 Aralık bakiyesi - varlık / (yükümlülük)	1.627	(660)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ KAYIP

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem için ayrıca diğer mali enstrümanlara ilişkin hisse başına kazanç/ kayıp hesaplamasını gerektirecek başka bir mali enstrüman bulunmamaktadır.

Kapsamlı Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/ kayıp, net dönem karı/ zararı, dönem boyunca piyasada bulunan adi payların ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Pay başına kazanç/ kayıp hesaplaması 1.000 TL itibari değerdeki paylara göre yapılmıştır.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Dönem başı	1.350.000	1.000.000
Nakit sermaye artırım	-	350.000
Dönem sonu	1.350.000	1.350.000
Ağırlıklı ortalama adedi	1.350	1.328
Net dönem karı/ zararı	66.284	(61.494)
Hisse başına kayıp/ kazanç	49,10	(46,31)

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi

Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır.

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite riski, nakit olarak yada diğer bir finansal varlığın teslimi suretiyle ödenen finansal borçlarla ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmesinde zorlanma riskidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket’in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısası
Cari Dönem (31 Aralık 2018)			
Ticari borçlar (Not:6)	44.278	44.278	44.278
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (Not:14)	6.090	6.090	6.090
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (Not:7)	227	227	227

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısası
Cari Dönem (31 Aralık 2017)			
Ticari borçlar (Not:6)	23.412	23.412	23.412
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (Not:14)	4.080	4.080	4.080
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (Not:7)	12.173	12.173	12.173

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir.

Şirketin, 31.12.2018 tarihi itibarıyla sahip olduğu önemsiz tutardaki döviz varlığının etkisi çok küçüktür.

Piyasa riski açıklamaları

Kredi Riski-Karşı taraf riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Hazır değerler ve alacakların kredi riskine ilişkin tutarları aşağıdaki gibidir.

Cari Dönem (31 Aralık 2018)	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Yatırım	Kooperatif
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Fonu	Hisseleri
	Not: 5	Not:6	Not:5	Not:7	Not:3	Not: 4	Not: 4
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	7.744	14.878	50.417	190.890	382.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	-	7.744	14.878	50.417	190.890	382.000
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(1) Alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar yoktur.

(2) Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Geçmiş Dönem (31 Aralık 2017)	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Yatırım Fonu	Kooperatif Hisseleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
	Not: 5	Not:6	Not:5	Not:7	Not:3	Not:3,4	Not:4
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	-	216.028	13.088	1.056	236.543	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	-	216.028	13.088	1.056	236.543	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(1) Alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar yoktur.

(2) Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.

Sermaye yönetimi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-55.1 sayılı “Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği” ve Seri: V; No:34 sayılı “Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir.

Seri: V; No: 34 sayılı tebliğin 8. maddesine göre portföy yönetim şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanları, risk karşılıkları ve değerlendirme gününden önceki son üç ayda oluşan faaliyet giderleri kalemlerinin herhangi birinden az olamaz.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilgili sermaye yeterliliği gerekliliklerini yerine getirmektedir.

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 -FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçlar

Finansal araçlar, finansal varlık ve finansal yükümlülükleri kapsamaktadır. Finansal araçlar, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, karşı taraf riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

Rayiç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Rayiç değerlerin tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

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

Finansal Pasifler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

NOT 24- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Ortaklık yapısının değişmesi:

03.01.2019 tarih ve 2019/1 sayılı SPK bülteninden de görüleceği üzere; Şirketin ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi talebi olumlu karşılanmış olup, pay devri sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olmuştur.

Hissedarlar	Pay (%)	TL
Trakya Kurumsal Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	40,00%	540.000
Mehmet Kalender	20,00%	270.000
Fadıl Artar	40,00%	540.000
Toplam	100,00%	1.350.000

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMİLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Kurucusu olunan fonun tasfiyesi:

Şirket' in kurucusu olduğu Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Konutfon Gayrimenkul Yatırım Fonu nitelikli yatırımcıya ilk pay satışını 04.07.2017 tarihinde gerçekleştirmiştir. Fonun 31.12.2018 tarihli Fon'un portföy değerinin 1.210.800 TL, Fon toplam değerinin ise 393.110 TL olduğu görülmüştür. Bir yıllık sürenin sonu olan 04.07.2018 tarihinde de Sermaye Piyasası Kurulunun III-52.3 sayılı "Gayrimenkul yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) "Asgari portföy büyüklüğü başlıklı 17. maddesinde, belirtilen portföy büyüklüğüne ulaşamadığı anlaşıldığından, fonun tasfiyesine karar verilmiştir. Fon yönetimi konu ile ilgili 29.12.2018 tarih ve 43 sayılı yazısı ile SPK ya müracaat ederek tasfiye sürecine ilişkin gerekli izinlerin verilmesini talep etmiş olup, rapor tarihi itibarıyla tasfiye süreci devam etmektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından 25 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır.