

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

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR

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	6-34
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	34-36

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2018	31 Aralık 2017
DÖNEN VARLIKLAR		44.043.163	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	4	382.502	1.238.368
Ticari alacaklar	5	1.740.128	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	99.445	60.590
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.640.683	1.514.310
Diğer alacaklar	8	2.480	17.490
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	1.668	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	812	17.490
Stoklar	9	41.367.310	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	17	221.356	299.937
Diğer dönen varlıklar	17	329.387	488.322
DURAN VARLIKLAR		120.946.002	121.195.012
Diğer Alacaklar	8	4.160.131	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	4.016.858	3.884.085
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	143.273	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.243.774	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	109.622.100	109.622.100
Maddi duran varlıklar	11	38.408	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	12	326.474	383.332
Peşin ödenmiş giderler	17	433.507	692.466
Diğer duran varlıklar	17	4.121.608	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR		164.989.165	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi31 Mart 2018 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
	Notlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		35.599.870	47.620.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	14.361.513	17.080.994
Ticari borçlar	7	2.400.730	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	573.782	223.913
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.826.948	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	166.518	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	14	338.618	290.847
Ertelenmiş Gelirler	17	18.297.805	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3	--	10.297.010
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	18.297.805	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	34.686	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		31.320.913	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	6	10.890.808	11.967.108
Diğer borçlar		20.212.631	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	20.212.631	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar		217.474	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	217.474	200.402
ÖZKAYNAKLAR		98.068.382	99.230.674
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		(12.781)	18.856
<i>Diğer Kazançlar/Kayıplar</i>		(12.781)	18.856
Geçmiş yıllar karları	18	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı		(1.130.655)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR		164.989.165	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2018 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	
		1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Notlar			
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	1.525.979	1.662.831
Satışların maliyeti	19	(648.313)	(467.377)
BRÜT KAR		877.666	1.195.454
Genel yönetim giderleri	20	(924.496)	(571.894)
Pazarlama giderleri	20	(20.555)	(39.019)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	133.247	--
FAALİYET (ZARARI)/KARI		65.862	584.541
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(67.434)	(62.960)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET(ZARARI)/ KARI		(1.572)	521.581
Finansman gelirleri	23	105.462	89.894
Finansman giderleri	24	(1.234.545)	(1.559.992)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(1.130.655)	(948.517)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM ZARARI		(1.130.655)	(948.517)
Pay başına kayıp	26	(0,01)	(0,01)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,01)	(0,01)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(31.637)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	16	(31.637)	--
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(1.162.292)	(948.517)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2018 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 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		--	--	--	--	--	--	--	(948.517)	(948.517)
31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(948.517)	153.327.104
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler		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
Transferler		--	--	--	--	--	--	(55.048.881)	55.048.881	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	(31.637)	--	--	--	(1.130.655)	(1.162.292)
31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(12.781)	1.187.526	29.000.000	22.675.034	(1.130.655)	98.068.382

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2018 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 2017
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / (zararı)		(1.130.655)	(948.517)
<i>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	62.042	62.300
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		53.185	12.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	14.835	12.096
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	20	38.350	--
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	67.434	62.960
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	892.095	828.505
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(55.899)	17.344
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(203.578)	(505.428)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(38.855)	(36.805)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(164.723)	(468.623)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		426.295	613.267
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(114.901)	(116.010)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(132.773)	(116.112)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		17.872	102
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(92.986)	(3.870.385)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler		486.961	357.205
Ticari borçlardaki (azalışla)/artışla ilgili düzeltmeler		442.889	(119.100)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		349.869	53.506
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		93.020	(172.606)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		553.179	1.451.556
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış		553.179	1.451.556
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(29.400)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		1.412.560	(2.171.551)
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
		--	--
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.444.188	15.000.000
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		2.845.745	7.135.648
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(9.816.429)	(19.256.527)
Ödenen faiz		(1.315.635)	(896.771)
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları		(1.842.131)	1.982.350
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(429.571)	(189.201)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	501.858	1.353.877
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	72.287	1.164.676

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 iştigal 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 21 kişi (31 Aralık 2017: 19) 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	49,99	44.545.376	49,99	44.545.376
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000	100,00	89.100.000

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

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 30 Nisan 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

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 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2018 (%)	2017 (%)
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 Mart 2017 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2017 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, "satışların maliyeti" içerisinde gösterilen, 3.819 TL tutarındaki Sümerpark Konutları tapu giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "pazarlama,satış ve dağıtım giderleri" altında gösterilmiştir.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, "genel yönetim giderleri" içerisinde gösterilen, 73.892 TL tutarındaki Sümerpark Avm personel giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "satışların maliyeti" 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, güncellenmenin 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) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

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 gelirde sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.
- 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 gelirde 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 kâr veya zararda gösterilir.

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)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler(devamı)

- 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 muhasebeleştirmeden 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 artırılmıştır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

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.

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)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler(devamı)

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

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.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin şirketin finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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 2'deki değişikliklerin şirketin finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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.

TFRS Yorum 22'nin şirketin 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)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler(devamı)

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40’a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 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.

TMS 40’daki değişikliklerin şirketin finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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 özelliikli 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.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin şirketin 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) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan 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 9'daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler

KGK tarafından Aralık 2017'de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9'un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9'un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28'deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar

KGK tarafından Aralık 2017'de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9'un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylarıdır. Bir işletme, TMS 28'in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9'u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28'in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

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)

c) *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar*

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 16 Kiralamalar

UMSK tarafından UFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. UFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte UFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, UFRS 16'nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 23 Gelir Vergisi İşlemlerine İlişkin Belirsizlikler

UMSK tarafından 17 Haziran 2017'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere UFRYK 23 "Gelir Vergisi İşlemlerine İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. UMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. UFRYK 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle UMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, UFRYK 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in, finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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)

- c) *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar*

UFRS'deki iyileştirmeler (devamı)

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışını nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (özkaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UMS19'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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)

- c) *Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumlar*

Kavramsal Çerçeve

Güncellenen kavramsal çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

18 Mayıs 2017'de, UMSK tarafından UFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan UFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. UFRS 17, 2004 yılında geçici bir standart olarak getirilen UFRS 4'ün yerini almıştır. UFRS 4, şirketlerin yerel muhasebe standartlarını kullanarak sigorta sözleşmelerinin muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. UFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından UFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. UFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. UFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gereken açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloları ile birlikte okunmalıdır. Ayrıca, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle 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 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	99.445	60.590
<i>Diğer Alacaklar</i>		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	1.668	--
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	4.016.858	3.884.085
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	302.828	2.328
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	231.227	221.585
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	31.977	--
Global Holding.	7.092	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	658	--
Toplam	573.782	223.913
Ertelenmiş Gelirler		
Global Holding	--	10.297.010
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Global Holding	10.297.010	--
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	9.915.621	7.069.876
Toplam	20.212.631	7.069.876

Şirket'in, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 99.445 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2017: 60.590 TL).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 4.016.858 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 3.884.085 TL) (Not 8).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 302.828 TL, Tenera Enerji ve Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır. (31 Aralık 2017: 2.328 TL)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 231.227 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır. (31 Aralık 2017: 221.585 TL)

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

31 Mart 2018 itibarıyla Global Holding'e olan ticari borçlar, merkez bina yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.

Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine isinaden alınmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarı ile ilgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %9,75 dikkate alınmıştır.

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

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	5.192	5.727
Diğer gelir		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	1.414	--
Faiz geliri		
Maya	93.820	82.041
Elektrik Giderleri		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	297.033	346.391
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	75.323	76.585
Kira giderleri		
Global Holding		12.718
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	13.238	--
Diğer giderler		
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	3.537
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	1.645	1.351
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	16.323	--
Faiz gideri		
Global Holding	--	138.398
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	6.639
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	220.974	--

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 61.256 TL tutarında maaş ve 45.689 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Mart 2017: sırasıyla 61.367 TL ve 45.688 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.848	1.914
Bankalar	380.654	1.236.454
- Vadesiz mevduat	380.654	1.236.454
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	382.502	1.238.368
 Bloke mevduat	 (310.215)	 (736.510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.287	501.858

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 230.891 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 325.814 TL).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 79.324 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 410.696 TL).

5 Ticari Alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alacak çek ve senetleri	357.969	434.573
Alıcılar	1.282.714	1.079.737
Şüpheli alacaklar	1.762.058	1.726.612
Şüpheli alacaklar karşılığı	(1.762.058)	(1.726.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	99.445	60.590
Toplam	1.740.128	1.574.900

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 1.282.714 TL olan "Alıcılar" hesabının 942.664 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından, (31 Aralık 2017: 814.683 TL) 340.050 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 265.054 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 328.630 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2017: 260.911 TL), 29.339 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2017: 173.662 TL) tarafından verilmiştir.

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

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.726.612	835.715
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	38.350	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Not 22)	(2.904)	--
Kapanış bakiyesi	1.762.058	835.715

6 Borçlanmalar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka Kredileri	23.382.206	27.009.470
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.870.115	2.038.632
	25.252.321	29.048.102

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
TL	13.601.153	16.356.074
	13.601.153	16.356.074

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
TL	9.781.053	10.653.396
	9.781.053	10.653.396

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	9.067.316
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	6.566.389
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	7.748.501
				23.382.206
31 Aralık 2017				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	9.784.328
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	6.901.022
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	10.324.120
				27.009.470

6 Borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	13.601.153	16.356.074
1 – 2 yıl arası	4.586.011	4.683.159
2 – 3 yıl arası	3.831.711	3.519.321
3 yıldan fazla	1.363.331	2.450.916
	23.382.206	27.009.470

Finansal Kiralama Borçları

31-Mart-2018			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	308.181	760.360
1 – 5 yıl arası	1.267.827	158.072	1.109.755
	2.336.367	466.252	1.870.115

31-Aralık-2017			
	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.

6 Borçlanmalar (devamı)

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. Kredinin vadesi 2018'dir.

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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	573.782	223.913
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.826.948	1.733.928
Toplam	2.400.730	1.957.841

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Personelden alacaklar	340	17.490
Diğer	472	--
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	1.668	--
Toplam	2.480	17.490

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	4.016.858	3.884.085
Verilen depozito ve teminatlar	143.273	146.135
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	(403.126)	(403.126)
Toplam	4.160.131	4.030.220

9 Stoklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Sky City Ofis Projesi ("Sky City")	39.196.817	38.822.979
Sümerpark 3. Blok Evleri ("3.Blok")	2.170.493	2.451.345
	41.367.310	41.274.324

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi	41.274.324	26.262.838
Girişler	373.838	4.001.125
Çıkışlar(*)	(280.852)	(130.740)
Kapanış bakiyesi	41.367.310	30.133.223

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 280.852 TL olan "Çıkışlar" tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır (31 Mart 2017: 130.740 TL).

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 373.838 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (31 Mart 2017: 4.001.125 TL).

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 460.537 TL tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	5 Ocak 2018	109.622.100
		109.622.100

Denizli Sümerpark AVM

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

31 Mart 2018 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 114.719.020 TL'dir (31 Aralık 2017: 114.719.020 TL).

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

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.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviyesi 3'tür.

11 Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Mart 2018
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Cari Dönem Amortismanı	31 Mart 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(5.184)	(496.155)
Toplam	(523.571)	(5.184)	(528.755)
Net maddi duran varlıklar	43.592		38.408

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	31 Mart 2017
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	523.728	--	523.728
Toplam	556.328	--	556.328

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Cari Dönem Amortismanı	31 Mart 2017
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(469.418)	(5.572)	(474.990)
Toplam	(502.018)	(5.572)	(507.590)
Net maddi duran varlıklar	54.310		48.738

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Mart 2018
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2018	Cari Dönem İtfa payı	31 Mart 2018
Haklar	(2.320.083)	(55.959)	(2.376.042)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(899)	(80.355)
Toplam	(2.399.539)	(56.858)	(2.456.397)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		326.474

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	31 Mart 2017
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395		2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2017	Cari Dönem İtfa payı	31 Mart 2017
Haklar	(2.096.246)	(55.959)	(2.152.205)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(74.822)	(769)	(75.591)
Toplam	(2.171.068)	(56.728)	(2.227.796)
Net maddi olmayan duran varlıklar	607.327		550.599

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Maya	50	2.243.774	50	2.311.208
		2.243.774		2.311.208

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	2.295.990	2.273.574
Toplam yükümlülükler	(4.852.803)	(4.695.519)
Net yükümlülükler	(2.556.813)	(2.421.945)

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Gelirler	--	18.619
Giderler (-)	(134.868)	(144.539)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(134.868)	(125.920)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı	(67.434)	(62.960)

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 inşaatla başlanmamıştır.

Şirket, 31 Mart 2018 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Dava karşılığı	47.453	47.453
İzin karşılığı	291.165	243.394
Toplam	338.618	290.847

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
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⁾	335.912	321.752
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	--	--
	71.475.397	71.461.237

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Mart 2018 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 315.912 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2017: 80.000 ABD Doları karşılığı 301.752 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2017: %0).

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	335.912	321.752
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	55.800	55.800
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	539.447	525.287

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 166.518 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2017: 139.128 TL) 102.063 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2017: 75.576 TL) ödenecek maaşlardan, 64.455 TL (31 Aralık 2017: 63.552 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	217.474	200.402
Toplam	217.474	200.402

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 Mart 2018 tarihi itibarıyla, azami 5.001 TL (31 Aralık 2017: 4.732 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 Mart 2018 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 2017: %4,67). Şirket, 31 Mart 2018 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 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	200.402	167.730
Hizmet maliyeti	8.927	7.530
Faiz maliyeti	5.908	4.566
Nakit ödenen	(29.400)	--
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	31.637	--
Kıdem tazminatı karşılığı	217.474	179.826

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

Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	221.356	299.937
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	433.507	692.466
Toplam	654.863	992.403

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	295.158	455.224
Peşin ödenmiş vergiler	23.077	21.946
Diğer	11.152	11.152
Toplam	329.387	488.322

Diğer Duran Varlıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	4.121.608	4.112.094
Toplam	4.121.608	4.112.094

Ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	17.423.930	27.266.259
Gelecek aylara ait gelirler	873.875	876.617
Toplam	18.297.805	28.142.876

(*) 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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 tarihleri 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	34.686	8.607
Toplam	34.686	8.607

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 89.100.000 TL). 31 Mart 2018 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 2017: 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 düzeltilmesinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	(22.713.672)	32.335.209
Toplam	(22.675.034)	32.373.847

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 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Sümerpark AVM kira gelirleri	797.122	1.206.595
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	400.000	170.000
Diğer kira gelirleri (*)	328.857	286.236
	1.525.979	1.662.831
	2018	2017
Kira gelirleri maliyeti	(315.378)	(284.554)
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(280.852)	(130.740)
İtfa payları	(52.083)	(52.083)
	(648.313)	(467.377)

(*) 31 Mart 2018 ve 2017 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 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Personel giderleri	457.063	375.368
Bina yönetim giderleri	218.281	7.132
Kira giderleri	51.055	46.584
Şüpheli alacak giderleri (Not 5)	38.350	--
Danışmanlık giderleri	35.589	54.722
Noter ve resmi takip giderleri	17.779	8.237
Taşıt aracı giderleri	14.071	6.803
Amortisman ve itfa payları	9.959	10.217
Seyahat giderleri	2.417	8.146
Bilgi işlem giderleri	2.400	2.046
Haberleşme giderleri	1.376	2.825
Diğer	76.156	49.814
Toplam	924.496	571.894

Pazarlama giderleri

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	2.320	28.296
Sümerpark konutları tapu giderleri	8.972	3.819
Hisse borsa payı	9.263	6.904
Toplam	20.555	39.019

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 62.042 TL (31 Mart 2017: 62.300 TL)'dir. 31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 14.835 TL'dir (31 Aralık 2017: 12.096 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ofislerden diğer gelirler	130.343	--
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	2.904	--
Toplam	133.247	--

23 Finansman Gelirleri

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	93.820	82.041
Kur farkı gelirleri	6.422	--
Mevduat faiz gelirleri	5.220	7.853
Toplam	105.462	89.894

(*)31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 93.820 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır(31 Mart 2017: 82.041 TL).

24 Finansman Giderleri

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kredi faiz giderleri	892.095	1.289.042
Aktifleştirilen finansman gideri	--	(460.537)
İlişkili taraflara faiz giderleri (Not 3)	220.974	145.037
Finansal kiralama giderleri	99.163	--
Kredi komisyon giderleri	14.874	11.777
Banka masrafları	6.881	4.696
Kur farkı giderleri	--	569.566
Diğer	558	411
Toplam	1.234.545	1.559.992

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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtılmamıştır.

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 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Net dönem (zararı)	(1.130.655)	(948.517)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,01)	(0,01)

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

27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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 Mart 2018 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 2017: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki
Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	(TL)	Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	380.654	1.236.454
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	151.315.884	151.279.756
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.243.774	2.311.208
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.016.858	3.884.085
Diğer Varlıklar		7.031.995	7.376.850
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	164.989.165	166.088.353
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	23.382.207	27.009.470
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.870.114	2.038.632
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	20.212.631	7.069.876
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	98.068.382	99.230.674
Diğer Kaynaklar		21.455.831	30.739.701
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	164.906.207	166.088.353

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal		Cari Dönem	Önceki
Bilgiler	İlgili Düzenleme	(TL)	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 Vadeli		--	--
A2 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)	2.243.774	2.311.208
C2 İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	539.447	525.287
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
K Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	380.654	1.236.454

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	%92	%91	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%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	%47	%37	≤%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	%0	%1	≤%10