

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

1 Mart 2019

Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve 60 sayfa finansal tablolar ve finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlardan oluşmaktadır.

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

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	6-56
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	57-58

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
		Dipnotlar	
DÖNEN VARLIKLAR		24.425.230	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	4	144.317	1.238.368
Ticari alacaklar	5	3.095.059	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	214.445	60.590
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.880.614	1.514.310
Diğer alacaklar	8	100.817	17.490
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	100.817	17.490
Stoklar	9	20.546.703	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	17	218.002	299.937
Diğer dönen varlıklar	17	320.332	488.322
DURAN VARLIKLAR		110.782.750	121.195.012
Diğer alacaklar	8	229.601	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	--	3.884.085
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	229.601	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.014.090	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	106.440.000	109.622.100
Maddi duran varlıklar	11	19.040	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	12	156.008	383.332
Peşin ödenmiş giderler	17	173.547	692.466
Diğer duran varlıklar	17	1.750.464	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR		135.207.980	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2018 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık	31 Aralık
		2018	2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.119.514	47.620.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	6.841.850	17.080.994
Ticari borçlar	7	1.618.222	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	271.017	223.913
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.347.205	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	128.210	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	14	359.290	290.847
Ertelenmiş gelirler	17	2.155.765	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3	--	10.297.010
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	2.155.765	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	16.177	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.897.608	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	6	7.261.953	11.967.108
Diğer borçlar		26.423.843	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	26.423.843	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar		211.812	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	211.812	200.402
ÖZKAYNAKLAR		90.190.858	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		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		(57.988)	18.856
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>		(57.988)	18.856
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	18	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem zararı		(8.962.972)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR		135.207.980	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2018 Dönemine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	2018	2017
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	28.965.028	7.139.261
Satışların maliyeti	19	(23.659.204)	(2.417.007)
BRÜT KAR		5.305.824	4.722.254
Genel yönetim giderleri	20	(3.061.267)	(3.169.911)
Pazarlama giderleri	20	(483.916)	(236.708)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	225.374	31.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(3.182.100)	(50.355.900)
FAALİYET ZARARI		(1.196.085)	(49.008.801)
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü zararları ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri			
	5	(601.311)	(895.326)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(297.118)	(250.557)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(2.094.514)	(50.154.684)
Finansman gelirleri	23	664.888	389.155
Finansman giderleri	24	(7.533.346)	(5.283.352)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(8.962.972)	(55.048.881)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM ZARARI		(8.962.972)	(55.048.881)
Pay başına kayıp	26	(0,10)	(0,62)
Sulandırılmış pay başına kayıp	26	(0,10)	(0,62)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(76.844)	3.934
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	16	(76.844)	3.934
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(9.039.816)	(55.044.947)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2018 Dönemine Ait

Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş zararlar			
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem 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		--	--	--	3.934	--	--	--	(55.048.881)	(55.044.947)
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	18.856	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(55.048.881)	99.230.674
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		--	--	--	(76.844)	--	--	--	(8.962.972)	(9.039.816)
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	89.100.000	2.481.981	117.345	(57.988)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(8.962.972)	90.190.858

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Aralık 2018 Dönemine Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(8.962.972)	(55.048.881)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	251.876	250.024
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		708.419	1.589.372
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	21	38.665	47.526
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14-5	669.754	1.541.846
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	22	3.182.100	50.355.900
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	297.118	250.557
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	3.826.158	3.986.631
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet (zararı) /karı		(697.301)	1.383.603
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(2.121.470)	(773.430)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış)/azalış</i>		(153.855)	3.279
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış</i>		(1.967.615)	(776.709)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		3.717.292	(939.810)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>	3	3.884.085	(489.992)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış</i>		(166.793)	(449.818)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		20.727.621	(15.011.486)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		3.130.474	2.467.968
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(339.619)	(231.567)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>		47.104	(570.776)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki (azalış)/artış</i>		(386.723)	339.209
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(15.693.448)	18.272.375
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış</i>		--	10.297.010
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış</i>		(15.693.448)	7.975.365
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(104.099)	(10.921)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		8.619.450	5.156.732
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları		--	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	--	(15.311)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		--	(15.311)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	6.444.189
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		9.056.957	7.069.876
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(14.282.496)	(15.720.145)
Ödenen faiz		(4.487.962)	(5.760.397)
Diğer nakit girişleri çıkışları		724.357	1.973.037
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(8.989.144)	(5.993.440)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(369.694)	(852.019)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	501.858	1.353.877
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	132.164	501.858

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 tescil edilerek 11 Eylül 2006 tarih ve 6639 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 15 (31 Aralık 2017: 19) kişi çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Ardus Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Ardus Gayrimenkul")	38,66	34.445.377	49,99	44.545.376
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	0,90	800.000	--	--
Diğer (halka açık)	60,44	53.854.623	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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 1 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu’nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2 Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve TFRS’lere uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, KGK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

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

İlişikteki yıl sonu finansal tablolarında, Maya adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemine 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.

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2018 (%)	2017 (%)
Maya	50	50

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin etkisi ileriye dönük olarak ve kar veya zarar veya diğer kapsamlı gelir gider ile ilişkilendirilerek aşağıda belirtilen dönemlerde finansal tablolara yansıtılmaktadır:

- Sadece değişikliğin yapıldığı cari dönem ile ilgiliyse değişikliğin yapıldığı dönemde; veya
- Gelecek dönemler ile de ilgiliyse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde.

1 Ocak – 31 Aralık 2018 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak - 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Tespit edilen önemli hatalar geçmişe dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler dışında, Şirket'in finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yılda finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla aynıdır.

2.2.1 TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur. TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

2.2.1 TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Şirket, TFRS 15'i ilk uygulama tarihinde (1 Ocak 2018) bu standardın başlangıçta uygulanmasının etkisini muhasebeleştirmek için kümülatif etki yöntemini benimsemiştir. Buna göre 2017 için sunulan bilgiler yeniden düzenlenmemiştir – diğer bir ifadeyle daha önce raporlandığı üzere TMS 18, TMS 11 ve ilgili yorumlara göre sunulmuştur.

TFRS 15'in Şirket'in hizmetlerine ilişkin hasılatın muhasebeleştirilmesi üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve muhasebeleştirme yöntemleri dipnot 2.4'te belirtilmiştir.

2.2.2 TFRS 9 Finansal Araçlar

Şirket, TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardını ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2018 olmak üzere uygulamaya başlamıştır.

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

Aşağıdaki tablo ve ilişikteki notlar, TMS 39 kapsamındaki orijinal ölçüm kategorilerini ve Şirket'in 1 Ocak 2018'deki finansal araçlarının her bir sınıfı için TFRS 9'a göre yapılan yeni ölçüm kategorilerini açıklamaktadır.

	TMS 39'a göre orjinal sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma	TMS 39'a göre orjinal defter değeri	TFRS 9 'a göre yeni defter değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.238.368	1.238.368
Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.574.900	1.574.900
Diğer alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	4.047.710	4.047.710
Finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar (ilişkili taraflardan borçlar dahil)	Diğer finansal yükümlülükler	Diğer finansal yükümlülükler	(1.957.841)	(1.957.841)
Borçlanmalar	Diğer finansal yükümlülükler	Diğer finansal yükümlülükler	(29.048.102)	(29.048.102)
Diğer borçlar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Diğer finansal yükümlülükler	Diğer finansal yükümlülükler	(7.069.876)	(7.069.876)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

2.2.2 TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Sözleşme varlıkları dâhil olmak üzere, ticari ve diğer alacaklara ait değer düşüklüğü zararları kar veya zarar tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. Bunun sonucunda, Şirket, TMS 39'a göre muhasebeleştirilen, ticari ve diğer alacaklara ait 895.326 TL tutarındaki değer düşüklüğü zararlarını, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ait özet kar veya zarar tablosunda, "genel yönetim giderleri"nden, "TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri" kalemine sınıflamıştır.

1 Ocak 2018 tarihinde TFRS 9'un uygulanmasının dipnot 2.4'te daha detaylı olarak açıklandığı üzere finansal varlıkların defter değerlerine önemli etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 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 bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve TMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 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. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 16'nın uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına 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. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 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, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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.

TFRS 9'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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.

TMS 28'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisinin olması beklenmemektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'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 TFRS'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, KGK'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 TFRS'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.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş 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 Uluslararası Muhasebe Standartları ("UMS") şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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.

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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMS 12 Gelir Vergileri

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (öz kaynak 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.

UMS 19 değişikliğinin uygulanmasının Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler - Önemlilik Tanımı

Ekim 2018'de, UMSK “önemlilik tanımı” değişikliğini yayımlamıştır (UMS 1 ve UMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemlilik” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşiğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının UFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. UMS 1 ve UMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, UMS 1 ve UMS 8'in uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlenmesinde güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. Değişiklikler bir konsantrasyon testi kullanılmasına yönelik bir seçimlik hak içermektedir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezse veya test başarısız olursa, o zaman değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. UFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

UFRS 3'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar hazırlanırken uygulanan temel muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Bu politikalar, aksi belirtilmedikçe, sunulan yıllar için tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren dönemde ("önceki dönem"), uygulamış olduğu muhasebe politikaları üzerinde TFRS 15'in etkileri Dipnot 2.2.1'de açıklanmıştır.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15, müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için gelirin muhasebeleştirilmesi konusundaki beş aşamalı yaklaşımı takip etmeyi gerektirir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlerin hakları ve ödeme koşulları tanımlanabilir, sözleşmenin ticari maddeye sahip olması ve sözleşmenin onaylanması ve taraflar tarafından yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda mevcuttur.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde veya bir sözleşmede diğer sözleşmeye veya mallara veya hizmetlere (veya malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda tek bir sözleşme yükümlülüğü olup Şirket, sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" gelirin muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket, bir mal veya hizmeti, eğer sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ise ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.1 Hasılat (devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşmeyi yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir ödeme beklendiğini değerlendirir. Değerlendirmeye gelindiğinde, Şirket, dikkate değer değişken unsurları ve önemli bir finansman bileşeninin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, vaat edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için taahhüt verilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzenlemez. Hizmetlerin avansının alındığı ve ödeme şemasının Şirket'in dönem içinde yükümlülüğü yerine getirmesi ile geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağı sonucuna varmıştır.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri, değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Farklı mal veya hizmetler tek bir düzenleme altında teslim edilirse, o zaman bedel, ayrı mal veya hizmetlerin (yerine getirme zorunlulukları) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak tahsis edilir. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, hizmet sözleşmelerindeki toplam bedel, beklenen maliyet artı marj bazında tahsis edilir.

Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yaygın olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı yarattığı veya geliştirdiği anda varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi durumunda;
- Şirket'in yükümlülüğü yerine getirmesiyle Şirket'in kullanımı için herhangi bir varlığın ortaya çıkmaması ve alternatif olarak o güne kadar müşterinin ödeme hakkı olması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, bir işletme, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, hasılatın veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zamandaki hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket, bir sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmenin önlenemez maliyetlerinin ekonomik faydasını aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.1 Hasılat (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mal veya hizmetler farklıysa, işletme, mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet yaratmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi, birleşik olarak muhasebeleştirir.

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i) Kira gelirleri

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

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

ii) Gayrimenkul satış gelirleri

Gayrimenkul satış gelirleri sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

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

2.4.2 Finansal araçlar

i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacakları ve borçlanma araçlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

Finansal araçlar – 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtmayı amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir;

- portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- iş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- iş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- iş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket'in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar (örneğin rücu edilemez özellikler).

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası (devamı)

Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.

Ayrıca, sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınan bir finansal varlık için, büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş olan) faizi yansıtan (peşin ödenen tutarlar, sözleşme vadesinden önce sonlandırıldığı için makul bir bedel içerebilir) erken ödemelere izin veren ya da gerekli kılan bir sözleşme şartı, erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin ilk kayıtlara alma sırasında önemsiz olması durumunda, “sadece anapara ve faiz ödemeleri” kriteriyle uyumlu olarak muhasebeleştirilir.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar – 1 Ocak 2018 tarihinden önce geçerli olan muhasebe politikası

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

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Krediler ve alacaklar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar – 1 Ocak 2018 tarihinden önce geçerli olan muhasebe politikası (devamı)

(ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal tablo dışı bırakma – 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli politika

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

iii) Finansal tablo dışı bırakma (devamı)

Finansal tablo dışı bırakma – 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli politika (devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

Finansal tablo dışı bırakma – 1 Ocak 2018 öncesi geçerli olan politika

Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket’in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

iv) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

v) Türev finansal araçlar

Türev araçlar ilk muhasebeleştirilmesinde, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilir. Türev araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Riskten korunma muhasebesi için yeterli şartları sağlamayan türev araçların gerçeğe uygun değerlerindeki artış veya azalıştan kaynaklanan kazanç veya kayıplar doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bilanço tarihi itibarıyla Şirket’in türev finansal aracı bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

vi) Varlıklarda değer düşüklüğü

a. Türev olmayan finansal varlıklar - 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket TFRS 9 kapsamında aşağıda belirtilenler kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;

Şirket, zarar karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararlarından ölçülen aşağıdaki kalemler dışında kalanlar için zarar karşılığı ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür:

- ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riski (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmayan banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu beklenen kredi zararı uygulamayı seçmiştir.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Şirket'in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Şirket, vadesini 60 gün geçen finansal varlıkların kredi riskinde önemli bir artış olduğunu kabul eder.

Şirket, aşağıdaki durumlarda finansal varlıkların temerrütte olduğunu kabul eder:

- borçlunun Şirket'e kira sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini, Şirket teminatları bozdurmak gibi aksiyonlara başvurmadan önce (eğer teminatlar mevcutsa), tam olarak yerine getirmesi muhtemel değilse; veya finansal varlık vadesini 60 günden fazla aşmışsa.
- borçlunun Şirket'e gayrimenkul satış sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini, Şirket teminatları bozdurmak gibi aksiyonlara başvurmadan önce (eğer teminatlar mevcutsa), tam olarak yerine getirmesi muhtemel değilse; veya finansal varlık vadesini 60 günden fazla aşmışsa.

Şirket, banka bakiyelerinin risk derecelendirmelerinin uluslararası tanımıyla "yatırım notu" na eşit olması durumunda bunların düşük kredi riskine sahip olduğunu kabul eder.

Ömür boyu beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinin bir sonucudur.

12 aylık beklenen kredi zararları, raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde gerçekleşmesi mümkün temerrüt hallerinden kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Beklenen kredi zararlarının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü

Beklenen kredi zararları, kredi zararlarının olasılıklarla ağırlıklandırılmış bir ölçüsüdür. Kredi zararları bütün nakit açıklarının şimdiki değeri olarak ölçülür. Beklenen kredi zararları finansal varlığın etkin faiz oranı kullanılarak indirgenirler. Şirket beklenen kredi zararlarını gayrimenkul satış sözleşmelerinden olan alacakları ve kira sözleşmelerinden olan alacakları için ayrı ayrı hesaplar. Beklenen kredi zararları geçmiş yıllara ait kredi zararı deneyimlerin dayanarak hesaplanmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

vi) Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

a. *Türev olmayan finansal varlıklar - 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan muhasebe politikası (devamı)*

Beklenen kredi zararlarının ölçümü (devamı)

Her bir grup kendi içinde borçların ödenmemesi durumu gibi benzer kredi riski özelliklerine göre bölümlere ayrılmıştır.

Geçmiş gerçekleşen kredi zararı deneyimi, geçmiş bilgilerin toplandığı dönemdeki ekonomik şartlarla, Şirket'in alacakların beklenen ömrü boyunca gerçekleşeceğini düşündüğü ekonomik şartlar arasında farkı yansıtacak şekilde değiştirilir. Alacakların gelecekteki tahsilat performansı tahmin edilirken beklenen kredi zararları hesaplamalarında genel ekonomik şartlar dikkate alınır ve ileriye yönelik bilgiler dahil edilir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin 360 günü geçmesi gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanıması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür. Sözleşme varlıkları dahil olmak üzere, ticari ve diğer alacaklara ait değer düşüklüğü zararları kar veya zarar tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Şirket'in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Şirket'le herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.2 Finansal araçlar (devamı)

vi. Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

b. Türev olmayan finansal varlıklar - 1 Ocak 2018 tarihinden önceki muhasebe politikası

Şirket, bir ya da bir grup finansal varlıklarının değer düşüklüğüne uğradığını gösteren nesnel kanıtlarının var olup olmadığını, her raporlama döneminin sonunda değerlendirir. Bir ya da bir grup finansal varlık değer düşüklüğüne uğrarsa, değer düşüklüğünden kaynaklanan zarara, ancak değer düşüklüğüne ilişkin varlığın ilk kayda alınmasından sonra (bir kayıp olayı) ve bu kayıp olayının finansal varlıkların geleceğe ait tahmini nakit akışları üzerinde bir etkisinin olduğu bir ya da daha fazla olayın sebep olduğu nesnel bir kanıt varsa katlanılır.

Değer düşüklüğünün kanıtı borçluların ya da bir borçlu grubunun ciddi finansal zorluklar yaşaması, anapara veya faiz ödemelerini zamanında yapamaması veya taahhütlerini yerine getirememesi, iflas ya da başka bir finansal yapılanmaya gitme olasılığı ve ilişkili olan ekonomik koşullar veya ödeme durumlarında olumsuz anlamda değişiklikler yaşanması ve varlıkların geri ödenmemesi ile ilişkili bulunan ekonomik koşullar gibi gözlemlenebilir verilerin gelecekteki nakit akışlarında ölçülebilir bir azalış olduğuna işaret etmesini içerebilir.

Krediler ve alacaklar sınıfı için zararın tutarı varlıkların defter değeri ile geleceğe ait tahmini nakit akışlarının finansal varlıkların orijinal efektif faiz oranı kullanılarak indirgenmiş bugünkü değeri arasındaki fark ile ölçülür (geleceğe ait katlanılmayan kredi borçları hariç).

Varlıkların defter değeri düşürülür ve meydana gelen zarar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Eğer bir kredi ya da vadeye kadar tutma amacıyla yapılan bir yatırım değişken faiz oranına sahipse, değer düşüklüğü zararının hesaplanmasında kullanılacak olan indirgeme oranı da sözleşmede belirlenmiş cari efektif faiz oranıdır. Pratik bir uygulama olarak, Şirket değer düşüklüğünü, gözlenebilir piyasa fiyatını kullanarak bir aracın gerçeğe uygun değerini baz alarak ölçebilir.

Eğer, izleyen dönemde, değer düşüklüğü zarar azalırsa ve bu azalış değer düşüklüğünün anlaşılmasından sonra meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilirse (borçlunun kredi notunda iyileştirme olması gibi), daha önce kayda alınmış değer düşüklüğü kar veya zararda iptal edilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

2.4.3 Stoklar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.4 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

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

2.4.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren alınan kalemler için birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıplarını elde etme maliyetinden düşürülmesi ile bulunan net değeri ile ölçülür.

Sonradan ortaya çıkan maliyetler

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.5 Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar ve ofis ekipmanları

4–15 yıl

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

2.4.6 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

2.4.7 Varlıklarda Değer Düşüklüğü – Finansal olmayan varlıklar

Değer düşüklüğü gideri, varlığın kayıtlı değerinin geri kazanılabilir değerini aşan kısmı kadar kaydedilir. Varlığın geri kazanılabilir değeri, ilgili varlığın elden çıkarma maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer ile kullanım değerinin yüksek olanıdır. Değer düşüklüğünün saptanması için varlıklar, ayrı tanımlanabilir bağımsız nakit akış tabloları (nakit üreten birimler) olan en alt seviyede gruplanırlar. Finansal olmayan varlıkların önceki değer düşüklükleri (şerefiyeden farklı olan) her raporlama döneminde değer düşüklüğünün iptali olup olmayacağının çalışması yapılarak, değer düşüklüğü gözden geçirilir.

Şirket, her raporlama döneminde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı değer azalışı olarak dikkate alınır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.7 Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimi) önceki dönemlerde değer düşüklüğüne uğramamış olması durumunda ulaşmış olması gereken defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir.

2.4.8 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.4.9 Yabancı Para İşlemler

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

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

Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları kar veya zararda kayıtlara alınır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2018	2017
Amerikan Doları ("ABD Doları")	5,2609	3,7719
Avro	6,0280	4,5155

2.4.10 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.11 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

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

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

2.4.12 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zararda kaydedilir.

Kiracı olarak Şirket

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

2.4.13 İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

(i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

(ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya

(iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde. Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.15 Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

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

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

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

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

2.4.16 Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.4.17 Faiz Gelir ve Giderleri

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.4.18 Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri ihracı ile doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler, varsa vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirir.

2.4.19 Nakit Akış Tablosu

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Nakit ve nakit benzerleri	144.317	1.238.368
Bloke mevduat (Not 4)	(12.153)	(736.510)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	132.164	501.858

2.4.20 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

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

2.4.21 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

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

2.4.22 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

"Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" başlıklı ek dipnot'ta (EK-I) ilgili bilgilere yer verilmiştir.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in, ana ortağı Arduş Gayrimenkul tarafından kontrol edilmektedir(Not 8).Arduş Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2018</u>	<u>31 Aralık 2017</u>
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	214.445	60.590
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	--	3.884.085
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	167.634	221.585
Arduş Gayrimenkul	103.383	--
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	--	2.328
Toplam	271.017	223.913
Ertelenmiş Gelirler		
Global Holding	--	10.297.010
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Arduş Gayrimenkul	26.423.843	7.069.876

Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 214.445 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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 3.884.085 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır. SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.13-E.1609 sayılı yazısına istinaden Maya'dan olan alacak 28 Aralık 2018 tarihinde tahsil edilmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 167.634 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2017: 221.585 TL)

Arduş Gayrimenkul'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır. İlgili borcun adat faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı dikkate alınmıştır. Faiz oranı 29 Haziran 2018 tarihine kadar olan dönem için %9,75, 29 Haziran 2018 ve sonrası için %19,5 kullanılmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır. 30 Mart 2018 tarihinde yapılan fesih protokolü ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi iptal olmuştur. 1 Nisan 2018 tarihinde Global Holding alacağını Arduş Gayrimenkul'e devretmiştir.

İlişkili taraf işlemleri

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	22.585	24.424
Faiz geliri		
Maya	614.664	353.244
Diğer gelir		
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	30.494	3.705
Enerji giderleri		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	547.070	1.150.608
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	266.099	316.991
Kira giderleri		
Arduş Gayrimenkul	28.301	25.317
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	31.973	--
Global Holding	--	24.933
Faiz gideri		
Arduş Gayrimenkul	3.620.784	--
Global Holding	--	692.867
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	11.294
Diğer giderler		
Arduş Gayrimenkul	27.339	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	2.829	6.071
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	7.553

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 274.545 TL tutarında maaş ve 193.074 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: sırasıyla 274.245 TL ve 195.554 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.365	1.914
Bankalar	142.952	1.236.454
- Vadesiz mevduat	142.952	1.236.454
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	144.317	1.238.368
Bloke mevduat	(12.153)	(736.510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	132.164	501.858

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 12.153 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 325.814 TL).

Şirket'in Sky City ofis projesi refinansmanı için Odeabank A.Ş.'den kullandığı kredi 15 Ekim 2018'de kapanmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla söz konusu kredi sözleşmesinden kaynaklanan blokaj bulunmamaktadır.(31 Aralık 2017: 410.696 TL).

5 Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alacak çek ve senetleri	2.148.488	434.573
Alicılar	732.126	1.079.737
Şüpheli alacaklar	2.302.600	1.726.612
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.302.600)	(1.726.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	214.445	60.590
Toplam	3.095.059	1.574.900

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 732.126 TL olan "Alicılar" hesabının 661.658 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2017: 814.683 TL), 70.468 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 265.054 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 1.844.153 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri, 304.335 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları tarafından verilmiştir.

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

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

31 Aralık 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	601.311	895.326
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Not 22)	(25.323)	(4.429)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.302.600	1.726.612

6 Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka Kredileri	12.790.090	27.009.470
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.313.713	2.038.632
	14.103.803	29.048.102

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL	5.963.279	16.356.074
	5.963.279	16.356.074

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
TL	6.826.811	10.653.396
	6.826.811	10.653.396

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

	31 Aralık 2018			
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	7.078.759
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	5.711.331
				12.790.090

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	5.963.279	16.356.074
1 – 2 yıl arası	4.088.683	4.683.159
2 – 3 yıl arası	2.738.128	3.519.321
3 yıldan fazla	--	2.450.916
	12.790.090	27.009.470

Finansal Kiralama Borçları

31-Aralık-2018			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	189.970	878.571
1 – 5 yıl arası	466.422	31.280	435.142
	1.534.963	221.250	1.313.713

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	29.048.102
Yeni alınanlar	--
Anapara ödemeleri	(14.282.496)
Faiz tahakkukları değişimi	(661.803)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	14.103.803

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 edilmiştir.

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 2018 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'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

7 Ticari Borçlar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.347.205	1.733.928
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	271.017	223.913
Toplam	1.618.222	1.957.841

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personelden alacaklar	52.616	17.490
Ofislere ilişkin diğer alacaklar	48.201	--
Toplam	100.817	17.490

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	229.601	146.135
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	(403.126)	(403.126)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	--	3.884.085
Toplam	229.601	4.030.220

9 Stoklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	19.050.391	38.822.979
Sümerpark 3. Blok Evleri ("Sümerpark Evleri")	1.496.313	2.451.345
	20.546.704	41.274.324

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

	2018	2017
Açılış bakiyesi	41.274.324	26.262.838
Girişler	702.324	15.742.886
Çıkışlar ^(*)	(21.429.945)	(731.400)
Kapanış bakiyesi	20.546.703	41.274.324

^(*) 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 21.429.945 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (20.474.913 TL) ve Sümerpark Evleri (955.032 TL) (31 Aralık 2017: 731.400 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 702.324 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 15.742.886 TL).

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

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

	2018	2017
Dönem başı	109.622.100	159.978.000
Değer azalışı (Not 22)	(3.182.100)	(50.355.900)
Dönem sonu	106.440.000	109.622.100

	2018		2017	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun
Denizli Sümerpark AVM	28 Aralık 2018	106.440.000	5 Ocak 2018	109.622.100
		106.440.000		109.622.100

Denizli Sümerpark AVM

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

31 Aralık 2018 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 89.760.600 TL'dir (31 Aralık 2017: 114.719.020 TL).

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 13 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 106.440.000 TL'dir. Gelir indirgeme yaklaşımı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

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

Gelir indirgeme yönteminde kullanılan varsayımlar:

	2018	2017
İskonto oranı (%)	17,5-12,5	12,5
Doluluk oranı (%)	67,5 – 75	75 – 70
Kapitalizasyon oranı (%)	5	7
Kira artış oranı (%)	15,9-9,8	6

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Gerçeğe uygun değerdeki değişim	
		2018	2017
İskonto oranı			
	%1 artış	(7.600.316)	(7.092.795)
	%1 azalış	8.329.692	7.748.147
Kira artış oranı			
	%1 artış	8.409.788	7.458.901
	%1 azalış	(7.800.132)	(6.973.622)
Doluluk oranı			
	%1 artış	1.431.818	1.650.437
	%1 azalış	(1.431.818)	(1.650.437)

11 Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Aralık 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 Aralık 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(24.552)	(515.523)
Toplam	(523.571)	(24.552)	(548.123)
Net maddi duran varlıklar	43.592		19.040

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

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

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

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	31 Aralık 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 Aralık 2018
Haklar	(2.320.083)	(223.839)	(2.543.922)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(3.485)	(82.941)
Toplam	(2.399.539)	(227.324)	(2.626.863)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		156.008

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 varlıklarda sınıflamaktadır.

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	31 Aralık 2017
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	4.476	84.547
Toplam	2.778.395	4.476	2.782.871

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

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Maya	50	2.014.090	50	2.311.208
		2.014.090		2.311.208

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	2.775.095	2.273.574
Toplam yükümlülükler	(5.791.277)	(4.695.519)
Net yükümlülükler	(3.016.182)	(2.421.945)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gelirler	236.789	122.109
Giderler (-)	(831.025)	(623.222)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(594.236)	(501.113)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	(297.118)	(250.557)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 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 Tathısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlanmamıştır.

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İzin karşılığı	286.741	243.394
Dava karşılığı	72.549	47.453
Toplam	359.290	290.847

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 54 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Not 5). İcra takipleri dışında, söz konusu önemli davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

-Alışveriş Merkezleri Hakkındaki Yönetmelik'in 19'uncu maddesi gereğince kurulması ve işletilmesi gereken plaka tanıma sisteminin kurulmaması nedeni ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 27 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca idari para cezası kesilmiştir. Şirket tarafından cezaya yapılan itirazın reddedilmesi nedeni ile ceza kesinleşmiştir. Finansal tablolarda 25.096 TL tutarında gider karşılığı ayrılmıştır.

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

15 Taahhütler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	35.433.535	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⁾	440.872	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	--	--
	35.874.407	71.461.237

⁽ⁱ⁾ 31 Aralık 2018 ve 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 Aralık 2018 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 420.872 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).

15 Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla TRİ'lerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	35.000.000	71.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	433.535	203.535
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	440.872	321.752
Toplam	35.874.407	71.525.287

31 Aralık 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 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, verilen teminat mektupları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi (KKTC)	440.872	321.752
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	285.800	55.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	874.407	525.287

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 12 yıllığına kiralınması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 yıldan az	197.508	140.114
1-5 yıl arası	16.756	162.902
	214.264	303.016

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 216.819 TL (31 Aralık 2017: 180.175 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 yıldan az	1.890.425	4.763.662
1-5 yıl arası	9.089.634	8.115.396
5 yıldan uzun	22.330.047	9.041
	33.310.105	12.888.099

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 4.641.343 TL (31 Aralık 2017: 6.145.961 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 128.210 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2017: 139.128 TL) 64.259 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2017: 75.576 TL) ödenecek maaşlardan, 63.951 TL (31 Aralık 2017: 63.552 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	211.812	200.402
Toplam	211.812	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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, azami 5.434 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,5 enflasyon ve %16 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,98 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,67). Şirket, 31 Aralık 2018 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	200.402	167.731
Hizmet maliyeti	21.116	28.235
Faiz maliyeti	17.549	19.291
Nakit ödenen	(104.099)	(10.921)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	76.844	(3.934)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	211.812	200.402

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

Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	218.002	299.937
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	173.547	692.466
Toplam	391.549	992.403

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	294.146	455.224
Peşin ödenmiş vergiler	26.186	21.946
Diğer	--	11.152
Toplam	320.332	488.322

Diğer Duran Varlıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	1.750.464	4.112.094
Toplam	1.750.464	4.112.094

Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	1.826.005	26.977.910
Alınan depozito ve teminatlar	207.823	288.349
Gelecek aylara ait gelirler	121.937	876.617
Toplam	2.155.765	28.142.876

(*) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkul projelerine istinaden Sümerpark Evleri ve Sky City ofis projelerinden yapılan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ertelenmiş gelirler içerisindeki 10.297.010 TL, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 3).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	16.177	8.607
Toplam	16.177	8.607

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltme farkları

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 89.100.000 TL olup, her biri 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet paya bölünmüştür (31 Aralık 2017: 0,01 TL nominal değerde hamiline yazılı toplam 8.910.000.000 adet pay).

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Nominal		Nominal	
Hissedarlar	değer	%	değer	%
Ardus Gayrimenkul	34.445.377	38,66	44.545.376	49,99
Global Holding	800.000	0,90	--	--
Diğer (halka açık)	53.854.623	60,44	44.554.624	50,01
Ödenmiş Sermaye	89.100.000	100.00	89.100.000	100.00
Sermaye Düzeltme Farkları	2.481.981		2.481.981	
Düzeltilmiş Sermaye	91.581.981		91.581.981	

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ("SPK") hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 14 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.08-E.1725 sayılı izni ile bu sisteme geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, beheri TL/Kuruluş nominal değerde 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) adet paydan oluşmaktadır.

Paylara ilişkin primler

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış karları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolarında paylara ilişkin primleri 117.345 TL'dir (31 Aralık 2017: 117.345 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, Şirket'in yasal kayıtlarındaki tutarlar üzerinden gösterilmekte olup, finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasında ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Birinci tertip genel kanuni yedek akçe	546.968	546.968
İkinci tertip genel kanuni yedek akçe	640.558	640.558
Toplam	1.187.526	1.187.526

TTK'nın 519 uncu maddesi uyarınca, yıllık ticari karın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sine ulaşınca kadar birinci tertip genel kanuni yedek akçe; pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u ise ikinci tertip genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmaktadır.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla birinci tertip genel kanuni yedek akçe tutarı ödenmiş sermayesinin %0,61'i oranında olup, ikinci tertip genel kanuni yedek akçe için herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Söz konusu yedek akçeler Şirket'in ödenmiş sermayesinin yarısını aşmadığı sürece, sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 57.988 TL (kayıp) (31 Aralık 2017: 18.856 TL kazanç) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

Geçmiş yıllar karları/(zararları)

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar/zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir. Şirket'in finansal tablolarındaki geçmiş yıllar karları/zararlarının dağılımı aşağıda verilmektedir:

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıllar karları/(zararları) aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar (zararları)/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 kullandırmış 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.

Net dönem karı/(zararı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 8.962.972 TL tutarında net dönem zararı bulunmaktadır (2017: 55.048.881 TL). Şirket'in Vergi Usul Kanunu'na göre tuttuğu yasal defterlerindeki net dönem karı ise 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 4.616.444 TL'dir (31 Aralık 2017: 5.259.332 TL).

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat	2018	2017
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	24.323.685	993.300
Sümerpark AVM kira gelirleri	3.190.742	4.922.878
Diğer kira gelirleri ⁽²⁾	1.450.601	1.223.083
	28.965.028	7.139.261

Satışların maliyeti	2018	2017
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti ⁽³⁾	(21.429.945)	(731.400)
Kira gelirleri maliyeti	(2.020.926)	(1.477.274)
İtfa payları	(208.333)	(208.333)
	(23.659.204)	(2.417.007)

⁽¹⁾ 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 22.948.685 TL (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 1.375.000 TL (31 Aralık 2017: 993.300 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde elde edilen diğer kira gelirleri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

⁽³⁾ 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti 20.474.913 TL (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 955.032 TL (31 Aralık 2017: 731.400 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Personel giderleri	1.695.716	1.822.339
Bina yönetim giderleri	611.192	110.459
Karşılık ayrılan Bank Asya bakiyesi (Not 8)	--	403.126
Kira giderleri	216.819	180.175
Danışmanlık giderleri	88.363	243.377
Taşıt giderleri	47.928	38.759
Amortisman ve itfa payları	43.543	41.691
Noter ve resmi takip giderleri	29.647	54.609
Haberleşme giderleri	17.644	23.393
Bilgi işlem giderleri	14.759	10.359
Seyahat giderleri	12.144	28.412
Diğer	283.512	213.212
	3.061.267	3.169.911

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

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

	2018	2017
Tapu giderleri	275.957	43.537
Satış komisyon giderleri	181.180	--
Reklam ve tanıtım giderleri	16.660	185.411
Hisse borsa payı	10.119	7.760
Toplam	483.916	236.708

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 251.876 TL (31 Aralık 2017: 250.024 TL)'dir. 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 38.665 TL'dir (31 Aralık 2017: 47.526 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	2018	2017
Ofislerden diğer gelirler	200.051	9.809
Konusu kalmayan karşılıklar	25.323	4.429
Kiracılarından diğer gelirler	--	17.226
Toplam	225.374	31.464

Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı (Not 10)	(3.182.100)	(50.355.900)
Toplam	(3.182.100)	(50.355.900)

23 Finansman Gelirleri

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

	2018	2017
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	614.664	353.244
Mevduat faiz gelirleri	50.224	35.911
Toplam	664.888	389.155

(*) 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 614.664 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 353.244 TL).

24 Finansman Giderleri

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

	2018	2017
Kredi faiz giderleri	3.481.482	6.086.333
Aktifleştirilen finansman gideri	--	(2.099.702)
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Not 3)	3.620.784	704.161
Finansal kiralama giderleri	344.676	685
Kredi komisyon giderleri	57.407	51.189
Banka masrafları	21.341	24.078
Kur farkı giderleri	--	514.534
Diğer	7.656	2.074
Toplam	7.533.346	5.283.352

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

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

26 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Net dönem zararı	(8.962.972)	(55.048.881)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi (*)	89.100.000	89.100.000
Pay başına (zarar) (*)	(0,10)	(0,62)

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

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

27.1. Kredi riski

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

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

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.1. Kredi riski (devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

2018	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	214.445	2.880.614	--	330.418	142.952
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	214.445	2.880.614	--	330.418	142.952
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		2.302.600			
-Değer düşüklüğü (-)		(2.302.600)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

2017	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	60.590	1.514.310	3.884.085	163.625	1.236.454
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	60.590	1.514.310	3.884.085	163.625	1.236.454
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		1.726.612			
-Değer düşüklüğü (-)		(1.726.612)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.2. Likidite Riski

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Finansal borçlar	14.103.803	18.492.728	2.087.087	5.763.476	10.642.165
Ticari borçlar	1.618.222	1.618.222	1.618.222	--	--
Diğer borçlar	26.423.843	26.423.843	--	--	26.423.843
Toplam	42.145.868	46.534.793	3.705.309	5.763.476	37.066.008

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

27.3. Piyasa Riski

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

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

Döviz kuru riski

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para cinsinden finansal varlık veya finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu sebeple Şirket'in dövizde meydana gelen değişimlerden dolayı riske maruz kalmamaktadır.

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	2018	2017
Sabit faizli finansal araçlar		
İlişki taraflardan alacaklar	--	3.884.085
İlişkili taraflara borçlar	(26.423.843)	(7.069.876)
Finansal borçlar	(7.025.043)	(8.939.654)
	(33.448.886)	(12.125.445)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	(7.078.760)	(20.108.448)
	(7.078.760)	(20.108.448)

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

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem zararı 8.753 TL (31 Aralık 2017: 60.066 TL) daha düşük/yüksek olacaktır.

27.4. Sermaye Yönetimi

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

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

28 Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

28 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

Seviye 2: Seviye 1'de 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;

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla itfa edilmiş değerinde gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2018			31 Aralık 2017	
	Not	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	144.317	144.317	1.238.368	1.238.368
Ticari alacaklar	5	2.880.614	2.880.614	1.514.310	1.514.310
Diğer alacaklar	8	330.418	330.418	163.625	163.625
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	214.445	214.445	60.590	60.590
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	--	--	3.884.085	3.884.085
Finansal yükümlülükler					
Finansal Borçlanmalar	6	14.103.803	14.103.803	29.048.102	29.048.102
Ticari borçlar	7	1.347.205	1.347.205	1.733.928	1.733.928
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	271.017	271.017	223.913	223.913
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	26.423.843	26.423.843	7.069.876	7.069.876
Diğer yükümlülükler	17	16.177	16.177	8.607	8.607

29 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın III-48.1 sayılı “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 (bireysel) verilerini içermektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket, SPK’nın III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde belirtilen sınırlamalara uyumuş olup, bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	142.952	1.236.454
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	127.142.711	151.279.756
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.014.090	2.311.208
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	3.884.085
Diğer Varlıklar		5.908.227	7.376.850
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	135.207.980	166.088.353
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	12.790.090	27.009.470
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.313.713	2.038.632
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	26.423.843	7.069.876
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	90.190.858	99.230.674
Diğer Kaynaklar		4.489.476	30.739.701
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	135.207.980	166.088.353

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	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)	2.014.090	2.311.208
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 /1(a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	874.407	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)	--	--

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
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı					
2 Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	(B+A1)/D	%94	%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. 28/1(a)	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%46	%37	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı					
8 ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının					
9 Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	L/D	%0	%0	≤%10