

Türker Proje
Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme
Anonim Şirketi

1 Ocak 2019 – 31 Mart 2019
Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
NAKİT AKIM TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 – MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	18
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	18
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18
NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	19
NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19
NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	21
NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	21
NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	22
NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	23
NOT 15 - TAAHHÜTLER	23
NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	23
NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	24
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	26
NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	26
NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	27
NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	27
NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)	27
NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)	27
NOT 25 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	28
NOT 26 - GELİR VERGİLERİ	28
NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (ZARAR)	29
NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30
NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	33
NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	34

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		15.243.755	14.772.671
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not. 6	15.080.449	14.598.929
Ticari Alacaklar	Not. 7	371	1.324
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		371	1.324
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	20.213	3.094
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	Not. 26	49.670	79.028
Diğer Dönen Varlıklar	Not. 17	93.052	90.296
Duran Varlıklar		160.398.658	160.285.467
Diğer Alacaklar	Not. 8	14.313	13.394
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		14.313	13.394
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not. 9	160.260.000	160.260.000
Maddi Duran Varlıklar	Not. 10	9.318	11.002
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not. 11	113.097	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not. 12	786	1.045
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	1.144	26
TOPLAM VARLIKLAR		175.642.413	175.058.138
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		308.213	40.782
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	23.136	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		23.136	-
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		23.136	-
Ticari Borçlar	Not. 7	34.390	11.717
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		34.390	11.717
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not. 16	17.754	-
Diğer Borçlar	Not. 8	232.933	29.065
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		232.933	29.065
Uzun Vadeli Yükümlülükler		31.123.547	31.083.973
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	93.897	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		93.897	-
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		93.897	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not. 16	61.088	62.630
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not. 26	30.968.562	31.021.343
ÖZKAYNAKLAR		144.210.653	143.933.383
Ödenmiş Sermaye	Not. 18	7.120.696	7.120.696
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		125.904.218	125.905.798
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	Not. 16, 18	125.904.218	125.905.798
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>		125.908.141	125.908.141
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(3.923)	(2.343)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not. 18	597.142	597.142
<i>Yasal Yedekler</i>		597.142	597.142
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)		10.309.747	21.682.242
Net Dönem Karı / (Zararı)	Not. 27	278.850	(11.372.495)
TOPLAM KAYNAKLAR		175.642.413	175.058.138

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2019 31.03.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.03.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Notlar		
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not. 20	(529.107)	(506.941)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not. 22	121.123	20.346
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not. 22	(1.058)	(48)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(409.042)	(486.643)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	Not. 23	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(409.042)	(486.643)
Finansman Gelirleri	Not. 24	778.934	506.177
Finansman Giderleri (-)	Not. 24	(9.790)	(611)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		360.102	18.923
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(81.252)	(4.099)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	(133.587)	(53.118)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	52.335	49.019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		278.850	14.824
DÖNEM KARI (ZARARI)		278.850	14.824
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		278.850	14.824
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		278.850	14.824
Pay Başına Kazanç/ (Zarar)	Not. 27	0,00039	0,00002
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(1.580)	3.695
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazanç ve (Kayıpları)	Not. 16	(2.026)	4.737
Vergi Etkisi		446	(1.042)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.580)	3.695
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		277.270	18.519
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		277.270	18.519
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık Payları		277.270	18.519

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2019 31.03.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.03.2018
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(281.045)	(361.852)
Dönem Karı (Zararı)		278.850	14.824
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		278.850	14.824
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(440.120)	(274.052)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 10, 11, 12	12.224	1.840
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		236.233	226.034
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 16	14.186	21.363
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7, 8	222.047	204.671
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 24	(768.910)	(505.583)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(778.015)	(505.583)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		9.105	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 26	81.252	4.099
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		(919)	(442)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(15.546)	(28.335)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7	953	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Azalış (Artış)		953	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7	8.148	5.698
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		8.148	5.698
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 8	(3.654)	(5.988)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(3.654)	(5.988)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 17	(20.993)	(28.045)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(176.816)	(287.563)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not. 26	(104.229)	(74.289)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		870.965	491.691
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not. 10, 12	-	(3.577)
Alınan Faiz		870.965	495.268
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		(15.450)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not. 13	(6.345)	-
Ödenen Faiz	Not. 24	(9.105)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		574.470	129.839
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		574.470	129.839
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6	14.406.477	13.915.545
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6	14.980.947	14.045.384

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar			
Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2019 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	-	125.905.798	-	597.142	21.682.242	(11.372.495)	143.933.383
Transferler		-	-	-	-	-	-	(11.372.495)	11.372.495	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(1.580)	-	-	-	278.850	277.270
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	278.850	278.850
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Not. 16	-	-	-	(1.580)	-	-	-	-	(1.580)
31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	-	125.904.218	-	597.142	10.309.747	278.850	144.210.653

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Birikmiş Karlar			
Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2018 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	-	125.916.594	-	583.775	10.278.005	11.417.604	155.316.674
Transferler		-	-	-	-	-	13.367	11.404.237	(11.417.604)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	3.695	-	-	-	14.824	18.519
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	14.824	14.824
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Not. 16	-	-	-	3.695	-	-	-	-	3.695
31 Mart 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	-	125.920.289	-	597.142	21.682.242	14.824	155.335.193

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. (“Şirket”), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin (**Not: 2.08.05**) Kurumlar Vergisi Kanununun 19-20.maddeleri, TTK’nın 159-179. maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ünvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket’in ünvanını TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket paylarının % 25’i Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

Şirket’in kayıtlı adresi: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D: 222 Acıbadem Üsküdar - İstanbul’dur.

Şirket’in gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermesi öngörülmekte olup mevcut durum itibariyle sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdüğünden, geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle Şirket’in personel sayısı 5’dir. (31 Aralık 2018: Personel sayısı 6’dır.)

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Ünvanı	Sermayedeği Payı (TL)	Sermayedeği Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
TÜRKER YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	5.332.617,81	74,89	74,89
DİĞER	1.788.078,05	25,11	25,11
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	100,00

NOT 2 – MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket’in mali tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe prensipleri aşağıdaki gibidir:

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Ekli finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve geçerli para birimi olan “TL” cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket; Tebliğ’in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

1 Ocak 2019 – 31 Mart 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Nisan 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tasvii etme hakkı vardır.

2.02 Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03 Konsolidasyon ve Özkaynaktan Pay Alma Yöntemine Göre Muhasebeleştirilmeye İlişkin Esasları

Şirket’in iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Cari dönem mali tablolarının hazırlanması esnasında önceki dönem mali tablolarında yapılmış bir sınıflama veya yeniden düzenleme işlemi yoktur.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket’in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

TFRS 16’ya İlişkin Zorunlu Muhasebe Politikası Değişikliği

KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, UFRS 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. Bu çerçevede 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan “Kiralamalara İşlemlerinden Borçlar” tutarı bilançonun pasifinde kira yükümlülüğüne eşit bir tutar ise “Kullanım Hakkı Varlıkları” (Not :11) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmektedir. “Kullanım Hakkı Varlıkları” olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanla tabi tutulmaktadır. Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin esaslar (Not:2.08.07’de yer almaktadır.)

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar / Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında, açıklanır.

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Mali tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

Gelirler, transferi konusunda söz verilen mal ve/veya hizmetleri yansıtabilecek şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi,
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi,
- Satış bedelinin yükümlülüklerle dağıtılması,
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi.

Şirket; 2013 yılında kurulmuş olup ana faaliyet konusu ile ilgili bir işlemi ve geliri mevcut değildir. Mevcut durum itibariyle Şirket'in gelirleri, aktifinde yer alan gayrimenkullerin kira gelirinden ve şirketin sahip olduğu nakit fonun vadeli mevduat olarak bankalarda değerlendirilmesinden sağlanan faiz gelirinden oluşmaktadır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilmektedir. Kira gelirleri diğer gelirler arasında muhasebeleştirilir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranıyla indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

Yoktur.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman methodologyyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Oran (%)
Döşeme ve Demirbaşlar	20

2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları satın alınan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Amortisman oranı % 20'dir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri İstanbul'da bulunan aşağıda detayı verilmiş gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkuller; 2013 yılında kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket'in aktifine bölünme tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerleri üzerinden kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin esaslar aşağıda yer almakta olup bu gayrimenkullerin kısmi bölünme tarihindeki kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar Özkaynaklar altında "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)" arasında muhasebeleştirilmiştir.

İstanbul - Kartal Arsa

Yatırım amaçlı olarak Şirketimiz aktifinde yalnızca İstanbul/Kartal ilçesindeki 69.671 m2'lik arazi bulunmaktadır. Arazi Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planına göre 9. ve 10. Alt Bölge sınırları içinde kalmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ("İBB") tarafından, 02 Ağustos 2013 tarihinde alınan Başkanlık oluru ile yapılmaya başlanmış olan yeni 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı görüşülerek karara bağlanmak üzere 12 Mayıs 2014 tarihinde İBB Meclis Gündemi'ne girmiştir. 16 Ocak 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

Nazım İmar Planı'nın tadilen onaylanmasına karar verilmiştir. Ancak, planlama sınırları ile ilgili değişiklikten dolayı plan 14 Eylül 2015 tarihinde yeniden meclis gündemine girmiş ve 18 Eylül 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile onaylanmasına karar verilmiştir. 19 Ekim 2016 tarihi itibarı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı yeniden değerlendirme amacıyla askıya çıkarılmış olup plana itiraz süresi 17 Kasım 2016 tarihinde dolmuştur. Şirketimiz, Üyesi olduğu İstanbul Kartal Kentsel Geliştirme Derneği'nin bu konudaki görüşlerine paralel olarak; 16 Ekim 2016 tarihinde İBB'ye itirazda bulunmuş ve inşaat alanlarının ekonomik ve işlevsel değerinin korunmasını temin amacıyla, İmar Planında belirlenen 1.8 emsal, %40 konut oranı, 0.4 TAKS ve maksimum yükseklikler (80 ve 60 metre) ile ilgili kısımlarının yerine, iptal edilen daha önceki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan değerlerin alınması yönünde düzeltme talebinde bulunmuş, ancak, cevap verme süre sonu olan 16 Ocak 2017 tarihi itibarıyla İBB'den cevap gelmemiştir. İtirazlarla ilgili olarak İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün değerlendirmesi 10 Nisan 2017 tarihinde İBB Meclis gündemine alınmıştır. Konuyla ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 13 Temmuz 2017 tarihinde İBB Meclisinde oy çokluğu ile aynen kabul edilmiş ve İBB Başkan onayından geçmiştir. 13 Temmuz 2017 tarih ve 1161 Sayılı Meclis Kararına uygun olarak tadil edilen Kartal 1/5000 Merkez Nazım İmar Planı 31 Ekim 2017 tarihi itibarı ile askıya çıkarılmış, 1 aylık askı süresi 29 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu 12 Temmuz 2018 tarihli İBB Meclis Toplantısı gündemine alınarak görüşülmüş, 12 Temmuz 2018 tarih ve 1182 sayılı kararla İBB Meclisi tarafından aynen ve oybirliği ile kabul edilerek, İBB Başkan onayından geçmiştir. Kartal 1/5000 Merkez Nazım İmar Planı 12 Temmuz 2018 tarih ve 1182 Sayılı İBB Meclis kararına uygun olarak tadil edilmiş, 16 Ekim 2018 tarihinde 1 ay süre ile (ilan bitiş tarihi 16 Kasım 2018) askıya çıkarılmıştır. Askı süresindeki itirazlara ilişkin İBB Şehir Planlama Müdürlüğü teklifi (2019/134) İBB'nin 11 Şubat 2019 tarihli Meclis Toplantı Gündemine alınmış, Meclis tarafından İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi tarafından Şirketimiz arazisinin de yer aldığı alt bölgelere ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifleri görüşülmüş, söz konusu teklifler İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

Şirketimizin 15 Ekim 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kartal arazimizin 2370 ada 672 nolu parseldeki 35.000 m²'lik kısmının; imar sürecinin halen devam ediyor olması ve bir süre daha devam edeceğinin öngörülmesi, inşaat sektörünün de içinde bulunduğu durum gözetilerek, imar çalışmalarının tamamlanmasına ve arazinin Şirket amaçları çerçevesinde uygun bir yöntemle değerlendirilmesi çalışmalarına başlanmasına kadar geçecek süre zarfında, Şirket kuruluş amacını ve faaliyetlerini engellemeyecek şekilde Şirket giderlerinin karşılanması amacıyla, 1 (bir) yılı aşmayacak sürelerle, ilgili imar çalışmalarının tamamlanması ve faaliyetlere başlanması halinde, kiralama işleminin Şirket'in tek taraflı fesih ihbarı ile sona erecek şekilde ve kiracının da bu durumda araziye 3 ay içerisinde terk edeceğini taahhüt etmesi koşulları ile sözleşmeye bağlanarak 01 Kasım 2018 tarihinden başlamak üzere 1 (bir) yıllığına kiralanmıştır. Kiracı şirket kira sözleşmesini sonlandırmak istediğini 22 Ocak 2019 tarihi itibarıyla Şirket'e bildirmiş, kira sözleşmesi 22 Şubat 2019 tarihinde sona ermiştir.

31 Aralık 2018 sonrası dönemde Şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla değerlendirme yapılmamıştır.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş olan Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24 Ocak 2019 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 160.260.000 TL değer tespit etmiştir. 2018 Yılına isabet eden değer azalışı 14.895.000 TL olup esas faaliyetlerden diğer giderler arasında muhasebeleştirilmiştir.

İmar süreci devam etmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket'e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır. Kartal arsa'nın çok küçük bir kısmı üzerinde bir fabrikanın personeli tarafından lojman olarak kullanılan iki ayrı bina yer almaktadır. Bu bina arsayı işgal, hafriyat dökümü, tineri v.b. durumlardan korumak üzere mevcut haliyle muhafaza edilmektedir. İmar sürecinin sonuçlanması ile birlikte ve proje geliştirme süreci içerisinde bu bina yıkılacaktır. Bu nedenle ekspertiz değerinde arsanın üzerinde yer alan binalar dikkate alınmamıştır. Bu lojmanların kiralanmasından elde edilen kira gelirleri diğer faaliyetlerden elde edilen gelirler arasında sınıflanmıştır (**Not: 22**).

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer in büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Cari dönemde varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna dönük bir tespit yapılmamıştır. Bu tespit yapılırken varlıkların mevcut durumu, ekspertiz değerleri vb. hususlar göz önünde bulundurulmuştur.

2.08.07 Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralamalar

Finansal Kiralama

Yoktur.

Faaliyet Kiralaması

Kiracı Olarak Şirket:

Şirket, kiracı olarak sadece ofis alanı kiralama sözleşmesi tarafıdır. Bu kiralama sözleşmesi UFRS 16 “Kiralamalar” standardına uygun olarak muhasebeleştirilmiş, ölçülmüş ve sunulmuştur.

Muhasebeleştirme

TFRS 16 “Kiralamalar” standardının yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2019 tarihine kadar Şirket faaliyet kiralaması kapsamındaki sözleşmeler ile ilgili kira ödemelerini kiralama süresi boyunca doğrusal olarak finansal tablolarına yansıtmıştır.

1 Ocak 2019 tarihinde Şirket finansal tablolarına standardın geçiş hükümlerinde yer alan daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalara ilişkin açıklamalara göre muhasebeleştirmiştir. Bu açıklamalara göre Şirket ilk uygulama tarihinde, 1 Ocak 2019, finansal tablolarına bir kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Söz konusu kira yükümlülüğünü, geri kalan kira ödemelerinin, kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirmiştir. Bu yükümlülük tutarına karşılık finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır.

Ölçüm

Kira Yükümlülüğü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle bulunan tutar,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Kiracının satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda, bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini, tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, iskonto oranı ya da uygulanabilir olması durumunda, tanımlanan revize edilmiş iskonto oranıdır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, diğer bir Standardın uygulanmasıyla başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmemiş olmaları durumunda, aşağıdaki maliyetleri kâr veya zarara yansıtır:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz ve

- Ortaya çıkmasına neden olan olay ya da koşulun meydana geldiği dönemde kira yükümlülüğü ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde yeniden ölçer.

Kira ödemeleri her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen yıllık ÜFE ve TÜFE’nin toplamının ortalaması oranında artacaktır.

Kullanım Hakkı Varlıkları’nın maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,

- Kiracı tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler, ve

- Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (bu maliyetlerin stok üretimi için katlanıldığı durumlar hariç). Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren Kullanım Hakkı Varlıkları maliyetleri üzerinden; birikmiş amortisman, birikmiş değer düşüklüğü zararları ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre doğrusal yöntemle amortismanla tabi tutar.

Kiralamaya konu ofis alanı için öngörülen kira süresi 3 yıldır.

Sunum

Şirket, diğer varlıklardan ayrı bir şekilde kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda sunmuştur. Aynı zamanda kira yükümlülüklerini diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderini, kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman bedelinden ayrı olarak sunmuştur. Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz gideri, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardına göre kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulması gereken finansman maliyetlerinin bir unsurudur.

Şirket, nakit akış tablosunda: Kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri, finansman faaliyetlerinde, kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit ödemeleri, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardına göre ödenen faizlere ilişkin hükümleri çerçevesinde sınıflandırmıştır.

Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralama İşlemlerinden Borçlar ile ilgili ilave açıklamalar **Not: 12** ve **Not: 13**’de yer almaktadır.

Kiralayan Olarak Şirket:

Şirket’in operasyonel kira gelirleri Kartal arsasının **2.08.05 notunda** belirtilen kısmı ve üzerinde yer alan lojmanlar ile Kullanım Hakkı Varlığı’na konu ofis alanını alt kiralama olarak ilişkili taraflara kiralanmasından oluşmaktadır. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla alt kiralamadan elde etmiş olduğu gelir tutarı 11.700 TL’dir.

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Yoktur.

2.08.09 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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. Şirket’in aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- b) Gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları;
- c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

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:

- a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- b) 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 kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde “beklenen kredi zararları” modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

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.

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 önemli oranda aşılması 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 tanınması;
- 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.

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 yatırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

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

2.08.11 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

2.08.12 Pay başına kar / zarar

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, pay sahiplerine geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır.

Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.08.13 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.08.14 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket’in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.08.15 İlişkili Taraflar

Bu mali tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. İlişkili taraf işlemleri, bakiyeleri v.b. bilgiler **Not:28**’de yer almaktadır.

2.08.16 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvik ve yardımları yoktur.

2.08.17 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tutulduğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. 28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir; 2021 yılı ve sonraki vergi dönemlerinde kurumlar vergisi tekrar % 20 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarında gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

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

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket’in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır; buna istinaden 28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranının % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Mali tablolarında yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.08.18 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminat gideri olarak gösterilmektedir.

Ekli finansal tablolarda ayrılan izin karşılıkları, bilanço tarihi itibariyle çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

2.08.19 Nakit Akım Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akım tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2.09 Sermaye ve Temettüleri

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi paylar üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik, yorum ve ilke kararlarına ilişkin özet bilgi:

TFRS 16 “Kiralamalar”: KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, UFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve UMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilanço 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 TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme “UMS 19 Değişiklik” : UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklik): KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

göre muhasebeleştirmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 ”Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları”

(Değişiklik): KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler- 2014-2016 Dönemi

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler (Yorum): Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum: (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediklerini; (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları; (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır. Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsu, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler (Değişiklik): KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler- 2015-2017 Dönemi

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” ve UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” (Değişiklik): UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardına; müşterek anlaşmaya taraf olanlardan birinin, işletmenin kontrolünü sonradan elde etmesi ile ilgili olarak açıklık getirilmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardına, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardında tanımlandığı işletmenin müşterek faaliyetine katılan tarafın daha sonradan müşterek kontrole sahip olmasında daha öncede elinde bulundurduğu işletmedeki özkaynak payının ölçülmesi konusunda açıklık getirmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 12 “Gelir Vergileri” (Değişiklik): UMS 12 “Gelir Vergileri” standardına Temettü Dağıtımının vergi sonuçlarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili açıklık getirmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” (Değişiklik): UMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” standardına özellikli varlık alımı için kullanılan finansman ile ilgili olarak; özellikli varlığın kullanıma hazır hale gelmesi veya satışının tamamlanmasından sonra özellikli varlık için kullanılan finansmandan aktifleştirilebilecek borçlanma maliyeti tutarının hesabı için genel amaçlı borçlara pay verilmesi konusunda açıklık getirmiştir. Geçiş hükmü olarak değişikliğin uygulanmasına

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

başlanıldığı yıllık hesap döneminde katlanılan borçlanma maliyetleri için uygulanacaktır. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik): UMSK tarafından 7 Şubat 2018’de, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle, 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.

ii) 31 Mart 2019 tarihinden itibaren yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklik): KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır ve bu nedenle TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. UMSK tarafından yayımlanmış yeni standartlar ve yapılan değişiklikler henüz yürürlüğe girmemiştir.

UMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve UMS 8 ” Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar” (Değişiklik): Ekim 2018’de söz konusu standartlarda değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” (Değişiklik): Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır. Değişiklikler aşağıdaki gibidir: – İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi; – Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması; – İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi; – İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve – İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

değer konsantrasyon testi yayımlamak. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde mali tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket’in işletme birleşmesi çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur.

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Kasa	1.200	86
Bankalar	15.079.249	14.598.843
Vadeli	14.999.502	14.492.452
Vadesiz	79.747	106.391
Toplam	15.080.449	14.598.929

Vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL	-	14.999.502	% 22,51	16.04/ 30.04.2019
Toplam		14.999.502		

31 Mart 2019, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 itibariyle nakit akım tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	15.080.449	14.598.929	14.152.073
Faiz Gelir Tahakkukları	(99.502)	(192.452)	(106.689)
Bloke Tutarlar	-	-	-
Toplam	14.980.947	14.406.477	14.045.384

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıdaki açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	371	1.324
Toplam	371	1.324

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	34.390	11.717
Toplam	34.390	11.717

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket’in Uzun Vadeli Diğer Alacakları; verilen kira v.b. depozitolardan oluşmaktadır.

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Öd. Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler(*)	223.151	17.523
Ödenecek SGK	9.232	11.542
Diğer	550	-
Toplam	232.933	29.065

(*) 2019 yılı içinde ödenecek olan emlak vergisi için cari dönemde ayrılan karşılık tutarı 207.522 TL (31.03.2018: 185.511 TL)’dir.

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri İstanbul’da bulunan gayrimenkulden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerleri üzerinden mali tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ve bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin detaylı bilgilere **Not:2.08.05**’de yer verilmiştir.

31 Mart 2019

	1 Ocak 2019 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	31 Mart 2019 Bakiye
Arsalar	160.260.000	-	-	-	160.260.000
Toplam	160.260.000	-	-	-	160.260.000

31 Mart 2018

	1 Ocak 2018 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	31 Mart 2018 Bakiye
Arsalar	175.155.000	-	-	-	175.155.000
Toplam	175.155.000	-	-	-	175.155.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin doğrudan giderler proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli v.b. giderlerden oluşmakta olup bu giderler genel yönetim giderleri arasında sınıflanmıştır (**Not: 20**).

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin hiçbir kısıtlama mevcut değildir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine ilişkin açıklama **Not: 2.08.05**'de yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı hiçbir yükümlülük tutarı yoktur.

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**31 Mart 2019**

	1 Ocak 2019			31 Mart 2019
	Açılış	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Demirbaşlar	33.692	-	-	33.692
Toplam	33.692	-	-	33.692

	1 Ocak 2019	Dönem		31 Mart 2019
	Açılış	Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(22.690)	(1.684)	-	(24.374)
Toplam	(22.690)	(1.684)	-	(24.374)

	1 Ocak 2019			31 Mart 2019
	Açılış			Bakiye
Net Değer	11.002			9.318
Toplam	11.002			9.318

31 Mart 2018

	1 Ocak 2018			31 Mart 2018
	Açılış	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Demirbaşlar	30.115	3.577	-	33.692
Toplam	30.115	3.577	-	33.692

	1 Ocak 2018	Dönem		31 Mart 2018
	Açılış	Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(16.070)	(1.581)	-	(17.651)
Toplam	(16.070)	(1.581)	-	(17.651)

	1 Ocak 2018			31 Mart 2018
	Açılış			Bakiye
Net Değer	14.045			16.041
Toplam	14.045			16.041

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2019

	1 Ocak 2019 Açılış	İlaveler(*)	31 Mart 2019 Bakiye
Ofis Alanı	-	123.378	123.378
Toplam	-	-	123.378

	1 Ocak 2019 Açılış	Dönem Amortisman	31 Mart 2019 Bakiye
Birikmiş Amortisman	-	(10.281)	(10.281)
Toplam	-	(10.281)	(10.281)

	1 Ocak 2019 Açılış	31 Mart 2019 Bakiye
Net Değer	-	113.097
Toplam	-	113.097

(*)TFRS 16 ilk muhasebeleşme Tutarı: (Not: 2.08.07)

Kullanım hakkı varlıklar için Şirket tarafından verilmiş kalıntı değer taahhüdü bulunmamaktadır.

31 Mart 2018

Yoktur.

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2019

	1 Ocak 2019 Açılış	Alımlar	Satışlar	31 Mart 2019 Bakiye
Haklar	5.181	-	-	5.181
Toplam	5.181	-	-	5.181

	1 Ocak 2019 Açılış	Dönem Amortisman	Satışlar	31 Mart 2019 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(4.136)	(259)	-	(4.395)
Toplam	(4.136)	(259)	-	(4.395)

	1 Ocak 2019 Açılış	31 Mart 2019 Bakiye
Net Değer	1.045	786
Toplam	1.045	786

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2018

	1 Ocak 2018			31 Mart 2018
	Açılış	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Haklar	5.181	-	-	5.181
Toplam	5.181	-	-	5.181

	1 Ocak 2018	Dönem		31 Mart 2018
	Açılış	Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(3.099)	(259)	-	(3.358)
Toplam	(3.099)	(259)	-	(3.358)

	1 Ocak 2018			31 Mart 2018
	Açılış			Bakiye
Net Değer	2.083		-	1.823
Toplam	2.083		-	1.823

NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	23.136	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	23.136	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	93.897	-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.897	-
Toplam	117.033	-

Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
1 Ocak açılış	-	-
TFRS 16 İlk Muhasebeleşme	123.378	-
Ana Para Ödemesi	(6.345)	-
Kapanış Bakiyesi	117.033	-

Dönem sonları itibariyle kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Ana Para Ödemesi	(6.345)	-
Faiz Ödemesi	(9.105)	-
Toplam	15.450	-

Dönem sonu itibariyle kiralama sözleşmesi boyunca bugüne indirgenmiş ve bugüne indirgenmemiş kiralama işlemlerinde borçların vade analizi aşağıdaki gibidir;

	1. yıl	2. yıl	3. yıl
Bugüne İndirgenmiş	32.063	43.122	41.848
Bugüne İndirgenmemiş	63.000	63.000	47.250

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

i) Karşılıklar

Yoktur.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler

Yoktur.

iii) Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat

Yoktur.

iv) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

Yoktur.

v) Şirket tarafından verilen TRİ’lerin özkaynaklara oranı

Yoktur.

NOT 15 - TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Dönemler itibariyle kıdem tazminatı ve izin karşılık tutarları aşağıda sunulmuştur.

Kısa Vadeli	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İzin Karşılığı	17.754	-
Toplam	17.754	-
Uzun Vadeli	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	61.088	62.630
Toplam	61.088	62.630

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL). Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarla karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2019 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %14,00 enflasyon oranı ve %18,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,51 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %3,51 reel iskonto oranı). Şirket reel iskonto oranlarına ilişkin olarak yapmış olduğu varsayımlar her bilanço döneminde gözden geçirilmektedir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin ayrılma olasılığı tahmini 31 Mart 2019 için %100 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2018: %100).

Hesap Adı	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
1 Ocak açılış	62.630	24.274
Faiz Maliyeti	2.363	652
Aktüeryal Kayıp/(Kazanç)	2.026	(4.737)
Cari Hizmet Maliyeti	4.194	6.404
Ödeme/ Çıkış(-)	(10.125)	-
Kapanış Bakiyesi	61.088	26.593

Cari dönem kıdem tazminat karşılık gideri 8.583 TL (31 Mart 2018: 2.319 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
Genel Yönetim Giderleri	6.557	7.056
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	6.557	7.056
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları (*)	2.026	(4.737)
Toplam Dönem Gideri	8.583	2.319

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak diğer kapsamlı gelirde (özkaynaklarda) muhasebeleştirilen tutar 2.026 TL’dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi gelirinin de aynı şekilde diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 1.580 TL olmuştur.

	1 Ocak – 31 Mart 2019	1 Ocak – 31 Mart 2018
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları	2.026	(4.737)
Vergi Etkisi % 22	(446)	1.042
Net (Kazanç)/ Kayıp	1.580	(3.695)

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in dönem sonları itibariyle Peşin Ödenen Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	20.213	3.094
Toplam (Dönen Varlıklar)	20.213	3.094
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.144	26
Toplam (Duran Varlıklar)	1.144	26

Şirket’in dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
Devreden KDV	93.052	90.296
Toplam	93.052	90.296

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**(i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar**

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(ii) Sermaye / Karşılıklı Sermaye İştirak Düzeltmesi / Geri Alınmış Paylar

Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

31 Mart 2019

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
TÜRKER YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	5.332.617,81	74,89	74,89
DİĞER	1.788.078,05	25,11	25,11
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	100,00

31 Aralık 2018

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
TÜRKER YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	5.332.617,81	74,89	74,89
DİĞER	1.788.078,05	25,11	25,11
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	100,00

Şirket’in nihai kontrolü Türker Yatırım Holding A.Ş. kanalıyla Türker ailesi üyelerindedir.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabidir. Kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL’dir.

Pay adedi ve pay grupları ve imtiyazlar:

Şirket’in sermayesi her biri 1 kuruş nominal değerli 712.069.586 adet paydan oluşmaktadır. Paylarda grup ve imtiyaz hakkı yoktur.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Firmanın karşılıklı sermaye düzeltmesine tabi olacak iştiraki bulunmaması sebebiyle dönem sonu itibariyle sermaye/karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi bulunmamaktadır.

Geri Alınmış Paylar

Yoktur.

(iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Yoktur.

(iv) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.12.2018
<i>Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu(*)</i>	157.385.177	157.385.177
<i>Vergi Etkisi (-)(Not.26)</i>	(31.477.036)	(31.477.036)
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu (Net)	125.908.141	125.908.141
<i>Aktüeryal Kazanç ve (Kayıp)(Not.16)</i>	(5.303)	(3.277)
<i>Vergi Etkisi (-)(Not.16)</i>	1.380	934
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Net)	(3.923)	(2.343)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	125.904.218	125.905.798

(*) Şirket 2013 yılında kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket’in aktifine gerçeğe uygun değerleri üzerinden kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kısmi

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

bölünme tarihindeki kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar Özkaynaklar altında “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)” altında muhasebeleştirilmiştir. Kısmi bölünme tarihi itibariyle kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark tutarı 14.476.424 TL olan Bursa’daki gayrimenkul 2016 yılında satılmıştır. Satılan gayrimenkule ilişkin olan bu tutar TMS 40 Paragraf 62 b ii fıkrası gereği doğrudan geçmiş yıl karlarına aktarılmıştır. 31 Mart 2019 tarihli finansal durum tablosunda yer alan değer artış fonu’nun tamamı Kartal’daki gayrimenkule ilişkindir.

(v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Yoktur.

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

(vii) Geçmiş Yıl Karları / Zararları

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK’nın II-19.01 nolu “Kar Payı Tebliği” düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler.

Kar payları taksitler halinde ödenenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemde gösterilir. İçerikleri nedeniyle birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve geçmiş yıl karları / zararları kaleminde gösterilir.

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda kar dağıtımına konu edilebilecek tutar cari dönem karının ilavesi sonrasında 10.588.597 TL’dir. Bu tutar yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kar tutarı 12.595.099 TL’den küçük olduğundan olası kar dağıtımları SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan 10.588.597 TL tutarı baz alınarak gerçekleştirilecektir. Olası kar dağıtımlarında yukarıda “vi” maddesinde belirtilen yasal yedekler dağıtılabilir kar tutarından düşülecektir.

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Yoktur.

NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Genel Yönetim Giderleri (-)	(529.107)	(506.941)
Toplam Faaliyet Giderleri	(529.107)	(506.941)

NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER

Şirket’in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Personel Giderleri	(171.349)	(180.580)
Kira Gideri	-	(14.425)
Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Kira İtfası (*)	(10.281)	-
Amortisman Giderleri (*)	(1.943)	(1.840)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri (**)	(250.071)	(225.589)
Kıdem Tazminat Giderleri	(6.557)	(7.056)
İzin Karşılık Giderleri	(17.754)	(14.307)
Diğer	(71.152)	(63.144)
Toplam	(529.107)	(506.941)

(*) Nakit Akım Tablosunda “Amortisman ve İtfâ Gideri ile ilgili Düzeltmeler” hesabında sunulmuştur.

(**) Tutarın büyük kısmı proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli giderlerinden oluşmaktadır.

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Şirket’in dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	121.123	20.346
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Not:16)	10.125	-
Kira Geliri (*)	110.846	20.346
Diğer	152	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.058)	(48)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	120.065	20.298

(*) 91.073 TL’si Not.2.08.05 açıklanan ve tarafımızdan kiraya verilen Kartal arazimizin 2370 ada 672 nolu parseldeki 35.000 m2’lik kısmının kira sözleşmesi bitene kadar olan kısmından oluşmaktadır. Kalan tutar alt kiralama olan ofis alanı ve lojman kiralardan oluşmaktadır.

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

31 Mart 2019

Yoktur.

31 Mart 2018

Yoktur.

NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket’in Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Faiz Gelirleri	778.015	505.734
Kur Farkı Geliri	919	443
Toplam Finansal Gelirler	778.934	506.177

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Faiz Giderleri (-)	-	(151)
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(9.105)	-
Diğer	(685)	(460)
Toplam Finansal Giderler	(9.790)	(611)

Dönemde aktifleştirilen finansman maliyeti yoktur.

NOT 25 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler yoktur.

NOT 26 - GELİR VERGİLERİ

Şirket’in Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü Karşılığı/(Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar) tutarı aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019	31.03.2018
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü Karşılığı	133.587	53.118
Peşin Ödenen Vergiler (-)	(183.257)	(280.419)
Toplam	(49.670)	(227.301)

Şirket’in vergi gideri/ geliri; cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden/ gelirinden oluşmaktadır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(133.587)	(53.118)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	52.335	49.019
Toplam Vergi (Gideri)/ Geliri	(81.252)	(4.099)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için % 22’dir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve katı bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 25 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir vergisi stopaj oranı %10’ dan %15’e çıkarılmıştır.

ii) Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifini ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır. 28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

Hesap Adı	31.03.2019		31.12.2018	
	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	155.615.180	(31.123.036)	155.615.180	(31.123.036)
Diğer	741.027	154.474	500.820	101.693
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		(30.968.562)		(31.021.343)

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(31.021.343)	(34.062.536)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	52.335	49.019
Kıdem Aktüeryal Fon Mahsup	446	(1.042)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(30.968.562)	(34.014.559)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Vergi karşılığının mutabakatı:		
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	360.102	18.923
Kurumlar Vergisi Oranı (2019 : % 22, 2018: %22)	(79.222)	(4.163)
- Kanunen Kabul Edilmeyen (Giderler)/ Gelirler	233	11
- % 22-% 20 Kurumlar Vergisi Oranı Değişim Farkı	(2.263)	53
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı (Gideri)/ Geliri	(81.252)	(4.099)

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (ZARAR)

Pay başına kar miktarı, net dönem karının Şirket paylarının yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket’in pay başına kazanç / (zarar) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.03.2018
Dönem Karı / (Zararı)	278.850	14.824
Ortalama Pay Adedi	712.069.586	712.069.586
Pay Başına Düşen Kazanç / (Zarar)	0,00039	0,00002

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemin niteliği ve alınan-verilen teminatların tutarı aşağıdadır:

	İlişkinin Niteliği	Teminatın Niteliği
Türker Yatırım Holding A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Türsoy Turizm A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	Kira Geliri	Yok

b) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

31 Mart 2019

Yoktur.

31 Aralık 2018

Yoktur.

c) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

31 Mart 2019

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	3.943
Türsoy Turizm A.Ş.	3.943
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	3.814
Toplam	11.700

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

31 Mart 2018

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	3.833
Türsoy Turizm A.Ş.	3.833
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	3.337
Toplam	11.003

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler: 89.241 TL (31 Mart 2018: 93.573 TL)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

Şirket mevcut durum itibariyle; sahip olduğu arazi üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları tamamlanmadığı için gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine başlamamıştır. Şirket mali tablolarında en önemli finansal varlık kalemi banka mevduatlarıdır. Bunun dışında önemli bir parasal varlık ve yükümlülük yoktur.

(b) Şirket'in maruz kaldığı riskler

Şirket'in mevcut durum itibariyle kredi ve kur riskine tabi değildir. Faiz riski ve likidite riski ile ilgili açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(b1) Faiz oranı riski yönetimi

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	14.999.502	14.492.452
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Şirket’in sabit faizli varlıklarının tamamı kısa vadeli olduğundan faiz değişmelerinden etkilenme potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle bu analizde sabit faizli finansal varlıklar da dikkate alınmıştır. 31 Mart 2019 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 149.995 TL daha yüksek olacaktı (31 Aralık 2018 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 144.925 TL daha düşük olacaktı.).

Yukarıdaki analizler faiz oranları hariç tüm diğer değişkenlerin sabit kaldığı varsayımına dayanmaktadır.

(b2) Likidite riski yönetimi

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

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

31 Mart 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	384.356	384.356	274.471	24.915	84.970	-
Kısa ve Uzun Vadeli						
Borçlanmalar	117.033	117.033	7.148	24.915	84.970	-
Ticari Borçlar	34.390	34.390	34.390	-	-	-
Diğer Borçlar	232.933	232.933	232.933	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2018

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	40.782	40.782	40.782	-	-	-
Ticari Borçlar	11.717	11.717	11.717	-	-	-
Diğer Borçlar	29.065	29.065	29.065	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(b3) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Mart 2019

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.407	(1.407)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.407	(1.407)
TOPLAM	1.407	(1.407)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2018

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.316	(1.316)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.316	(1.316)
TOPLAM	1.316	(1.316)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Mart 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu								
	31 Mart 2019				31 Aralık 2018			
	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.071	2.500	-	-	13.152	2.500	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	14.071	2.500	-	-	13.152	2.500	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	14.071	2.500	-	-	13.152	2.500	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	14.071	2.500	-	-	13.152	2.500	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	14.071	2.500	-	-	13.152	2.500	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler**

Şirket'in mevcut durum itibariyle bir ticari faaliyeti mevcut değildir. 2016 yılında satılan gayrimenkul nedeniyle elde edilen fonların bir kısmı ile Şirket'in finansal borçları kapatılmış olup kalan kısım ise vadeli mevduat olarak değerlendirilmektedir.

Şirket'in spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal Araçların Makul Değeri

Makul değer, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa kote edilen bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Şirket, finansal araçların tahmini değerlerini, halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip gerçek değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, her zaman, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olmayabilir.

Finansal araçların makul değerinin tahmini için kullanılan yöntem ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Parasal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerin de dahil olduğu belirli finansal varlıklar iskonto edilmiş maliyet değerleri ile mali tablolara yansıtılmaktadır. Tamamı kısa vadeli olmaları sebebiyle kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Parasal Yükümlülükler

Kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Tahmini

1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Şirket, finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen finansal araçlar için TFRS 7’deki değişikliği uygulamıştır. Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer hesaplamalarının aşağıdaki hesaplama hiyerarşisinde belirtilen aşamalar baz alınarak açıklanmıştır:

Seviye 1: Belirli varlık ve yükümlülükler için aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlardır.

Seviye 2: Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka varlık ve yükümlülükler için direkt veya dolaylı gözlenebilir girdilerdir.

Seviye 3: Gözlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için girdilerdir.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri dikkate alınarak, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmış olup yukarıda belirtilen “Seviye 2” kapsamındadır.

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.