

**Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

3 Mart 2014

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 56 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetim Raporu

Finansal Durum Tablosu

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Başkanlığı'na,

Giriş

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket")'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'inci maddesi uyarınca Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak -31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) TTK'nın 378'inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. TTK'nın 398'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, denetçinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, söz konusu komite Şirket'te mevcut olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite 2013 yılında Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 1 defa toplanmış ve hazırladığı raporu Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul,
3 Mart 2014

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
			(Yeniden
			düzenlenmiş)
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012 (*)
DÖNEN VARLIKLAR		14.654.644	15.306.280
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.075.350	107.476
Finansal yatırımlar	5	473	515
Ticari alacaklar	6	7.298.382	1.735.945
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	299.225	179.039
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.999.157	1.556.906
Diğer alacaklar	9	142.096	137.803
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	6	-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	142.096	137.803
Stoklar	10	2.447.069	10.427.828
Peşin ödenmiş giderler	19	627.777	681.709
Diğer dönen varlıklar	19	3.063.497	2.215.004
DURAN VARLIKLAR		202.909.395	199.990.570
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	15	3.522.181	3.522.181
Stoklar	10	17.432.229	15.910.641
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	169.765.000	167.620.000
Maddi duran varlıklar	13	163.962	216.061
Maddi olmayan duran varlıklar	14	1.276.547	1.503.088
Peşin ödenmiş giderler	19	461.271	816.673
Diğer duran varlıklar	19	10.288.205	10.401.926
TOPLAM VARLIKLAR		217.564.039	215.296.850

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.6.1'e bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) 31 Aralık 2012^(*)
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012^(*)
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.241.628	32.190.631
Kısa vadeli borçlanmalar	7	-	11.644.019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	4.569.804	17.589.531
Ticari borçlar	8	658.125	1.056.444
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	167.460	185.269
Diğer borçlar	9	725.397	1.169.845
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	548.254	636.244
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	177.143	533.601
Kısa vadeli karşılıklar		180.803	-
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16	180.803	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19	5.940.039	545.523
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		49.646.540	23.226.863
Uzun vadeli borçlanmalar	7	16.394.857	10.608.476
Diğer borçlar	9	33.179.573	12.493.204
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	33.179.573	12.355.010
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		-	138.194
Uzun vadeli karşılıklar		72.110	125.183
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	18	72.110	125.183
ÖZKAYNAKLAR		155.675.871	159.879.356
Ödenmiş sermaye		89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları		2.481.981	2.481.981
Hisse senetleri ihraç primleri		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.187.526	1.187.526
Özel fonlar		29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		4.183	-
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	18	4.183	-
Geçmiş yıllar karları		37.992.504	39.780.166
Net dönem zararı		(4.207.668)	(1.787.662)
TOPLAM KAYNAKLAR		217.564.039	215.296.850

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.6.1'e bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş)		
	Notlar	2013	2012 ^(*)
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	21	13.602.337	18.297.686
Satışların maliyeti	21	(9.149.837)	(12.717.207)
BRÜT KAR		4.452.500	5.580.479
Genel yönetim giderleri	22	(2.248.332)	(2.559.740)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	22	(1.321.037)	(1.483.829)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	2.165.290	2.529.541
Esas faaliyetlerden diğer giderler	24	(187.501)	(560)
FAALİYET KARI		2.860.920	4.065.891
Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar		-	(56.602)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		2.860.920	4.009.289
Finansman gelirleri	25	220.177	281.129
Finansman giderleri	26	(7.288.765)	(6.078.080)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(4.207.668)	(1.787.662)
Dönem vergi geliri / (gideri)	27	-	-
DÖNEM ZARARI		(4.207.668)	(1.787.662)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	27	(0,047)	(0,020)
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kayıp	27	(0,047)	(0,020)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		4.183	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	18	4.183	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(4.203.485)	(1.787.662)

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.6.1'e bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Özkaynak Değişim Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler				Birikmiş karlar	
					Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Özel fonlar	Geçmiş yıl karları	Net dönem zararı	Toplam
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senetleri ihraç primleri							
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	89.100.000	2.481.981	117.345			1.187.526	29.000.000	41.980.419	(2.200.253)	161.667.018
Transferler	-	-	-		-	-	-	(2.200.253)	2.200.253	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		-	-	-	-	(1.787.662)	(1.787.662)
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	89.100.000	2.481.981	117.345	-	1.187.526	29.000.000	39.780.166	(1.787.662)	159.879.356
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	-	1.187.526	29.000.000	39.780.166	(1.787.662)	159.879.356
Transferler		-	-	-	-	-	-	(1.787.662)	1.787.662	-
Çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar		-	-	-	4.183	-	-	-	-	4.183
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-		-	-	-	(4.207.668)	(4.207.668)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	20	89.100.000	2.481.981	117.345	4.183	1.187.526	29.000.000	37.992.504	(4.207.668)	155.675.871

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2013 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Nakit Akışları Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş) 2012(*)
	Notlar	2013	
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(4.207.668)	(1.787.662)
<i>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	290.027	346.422
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	18	(48.890)	35.883
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	6	16.349	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	24	(1.836.617)	(2.438.096)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarındaki paylar		-	56.602
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.337.945	6.873.224
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet (zararı)/karı		(2.448.854)	3.086.373
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(5.562.437)	(669.863)
Bloke mevduatlardaki değişim		(833.183)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler		(14.457)	120.501
Stoklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		6.459.171	(8.170.084)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ilgili düzeltmeler		(325.438)	(845.684)
Ticari borçlardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(398.319)	(1.168.676)
Diğer borçlar ve yükümlülüklerdeki artışla ilgili düzeltmeler		25.793.291	21.437.444
İşletme faaliyetlerinde(n) sağlanan/(kullanılan) net nakit		22.669.774	13.790.011
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	2.515.465
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(308.383)	(559.072)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(11.386)	(18.300)
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/kaynaklanan net nakit		(319.769)	1.938.093
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		18.807.150	12.845.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(37.794.970)	(28.685.580)
Ödenen faiz	26	(3.227.494)	-
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan net		(22.215.314)	(15.840.580)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		134.691	(112.476)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	107.476	219.952
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	242.167	107.476

(*) Yeniden düzenleme için Not 2.1.6.1'e bakınız.

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 23 kişi (31 Aralık 2012: 21) çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla %100'ü Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 20):

	2013		2012	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding AŞ ("Global Holding")	48,39	43.115.689	48,39	43.115.689
GES Enerji AŞ	0,12	115.000	0,12	115.000
Global Financial Products Ltd	1,48	1.314.687	1,48	1.314.687
Diğer (halka açık)	50,01	44.554.624	50,01	44.554.624
Toplam	100,00	89.100.000	100,00	89.100.000

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

Şirket, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası bazında hazırlamaktadır. Maya, muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 3 Mart 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi ve raporlama para birimi TL'dir ve aksi belirtilmedikçe tam olarak sunulmuştur.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyona dahil edilen müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tabloları ilişikteki finansal tabloların tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklığın finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.1.4.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

İlişikteki finansal tablolarda, Maya adıyla teşkil edilen müşterek yönetime tabi ortaklık, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir müşterek yönetime tabi ortaklıktaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kar paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. Şirket'in Maya'nın özkaynağından aldığı pay, Maya'daki sermaye payının kayıtlı değerini aşması durumunda finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlara ait tutar sıfıra indirilir. Şirket'in bu yatırım adına herhangi bir taahhüdü veya adına yapılmış ödemesi olmadığı durumlarda, ilave zararların kayıtlara alınması durdurulur.

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2013 (%)	2012 (%)
Maya	50	50

İlişikteki finansal tablolarda, Maya özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler

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

31 Aralık 2012 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2012 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla "diğer dönen varlıklar" içerisinde gösterilen 1.498.382 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderler 681.709 TL ve 816.673 TL olarak sırasıyla karşılaştırmalı finansal tablolarda "kısa vadeli peşin ödenmiş giderler" ve "uzun vadeli peşin ödenmiş giderler" altında sınıflandırılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler (devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “kısa vadeli finansal borçlar” içerisinde gösterilen 11.644.019 TL tutarındaki kısa vadeli banka kredileri karşılaştırmalı finansal tablolarda “kısa vadeli borçlanmalar” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “kısa vadeli finansal borçlar” içerisinde gösterilen 17.589.531 TL tutarındaki uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları karşılaştırmalı finansal tablolarda “uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla “diğer kısa vadeli yükümlülükler” içerisinde gösterilen 185.269 TL tutarındaki ödenecek maaşlar ve personele ilişkin ödenecek vergiler karşılaştırmalı finansal tablolarda “çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 125.183 TL tutarındaki “kıdem tazminatı karşılığı” karşılaştırmalı finansal tablolarda “uzun vadeli karşılıklar” altında “çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar” olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait “diğer faaliyet gelirleri” içerisinde gösterilen 550.098 TL tutarındaki kira gelirleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda “hasılat” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait “finansal gelirler” içerisinde gösterilen 500.953 TL tutarındaki hisse senedi satış karı karşılaştırmalı finansal tablolarda “hasılat” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait “diğer faaliyet giderleri” içerisinde gösterilen 179.680 TL tutarındaki acente komisyon gideri karşılaştırmalı finansal tablolarda “satışların maliyeti” altında sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait “genel yönetim giderleri” içerisinde gösterilen 223.838 TL tutarındaki amortisman gideri karşılaştırmalı finansal tablolarda “satışların maliyeti” altında sınıflandırılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen ve 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan yeni standartların ve değişikliklerin uygulanması dışında 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlıdır.

2.1.6.1 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar* standardını ve TMS 28 *İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar* standardındaki dolaylı değişiklikleri benimsemiştir.

TFRS 11 standardının benimsenmesi sonucunda Şirket müşterek anlaşmalardaki payları ile ilgili muhasebe politikasını değiştirmiştir. Muhasebe politikasındaki bu değişiklik geriye dönük olarak uygulanmıştır. TFRS 11 standardına göre, Şirket müşterek anlaşmalardaki paylarını Şirket'in anlaşmalardaki varlıklar üzerinde haklarına ve borçlara ilişkin yükümlülüklerine bağlı olarak müştereken kontrol edilen operasyonlar veya iş ortaklıkları olarak sınıflandırmaktadır. Bu değerlendirme yapılırken, Şirket ortaklığın yapısını, her bir ayrı aracın kanuni şeklini, ortaklığın sözleşme koşullarını ve diğer gerçekleri ve durumları dikkate almıştır.

Bu değerlendirmeye göre, daha önce finansal tablolarda oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilen yatırımlar 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren uygulanacak şekilde özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

Aşağıdaki tablo Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosu ve kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu üzerinde yapılan değişiklikleri özetlemektedir:

	31 Aralık 2012		
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Dönen varlıklar^(*)	16.095.001	(788.721)	15.306.280
Nakit ve nakit benzerleri	266.630	(159.154)	107.476
Diğer dönen varlıklar ^(*)	2.844.571	(629.567)	2.215.004
Duran varlıklar^(*)	199.200.340	790.230	199.990.570
Maddi olmayan duran varlıklar	1.546.247	(43.159)	1.503.088
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	-	3.522.181	3.522.181
Şerefiye	3.522.181	(3.522.181)	-
Diğer duran varlıklar	9.568.537	833.389	10.401.926
Toplam varlıklar	215.295.341	1.509	215.296.850

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.1.6.1 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

31 Aralık 2012			
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Kısa vadeli yükümlülükler	32.368.189	(177.557)	32.190.631
Ticari borçlar	908.402	(3.763)	904.639
Diğer borçlar	1.466.876	(145.226)	1.321.650
- İlişkili taraflara diğer borçlar	781.470	(145.226)	636.244
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	685.406	-	685.406
Diğer kısa vadeli yükümlülükler ^(*)	574.092	(28.568)	545.523
Uzun vadeli yükümlülükler	23.226.862	-	23.226.863
Özkaynaklar	159.700.290	179.066	159.879.356
Net dönem zararı	(1.966.728)	179.066	(1.787.662)
Toplam kaynaklar	215.295.341	1.509	215.296.850

1 Ocak-31 Aralık 2012			
	Düzeltilme öncesi raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden düzenlenmiş
Brüt kar^(*)	5.580.479	-	5.580.479
Genel yönetim giderleri	(2.616.086)	56.346	(2.559.740)
Esas faaliyet karı^(*)	4.009.545	56.346	4.065.891
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	-	(56.602)	(56.602)
Finansman gelirleri	165.762	115.367	281.129
Finansman giderleri ^(*)	(6.142.035)	63.955	(6.078.080)
Vergi öncesi zarar	(1.966.728)	179.066	(1.787.662)
Dönem zararı	(1.966.728)	179.066	(1.787.662)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(1.966.728)	179.066	(1.787.662)

^(*) Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile uygulamaya konan düzenlemeleri içermektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.1.6.1 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (devamı)

Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (bakınız (i))
- TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) (bakınız (ii))
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (bakınız (iii))

Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

(i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gerekliliklerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Buna rağmen, değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

TMS 1'e yapılan değişikliklerin uygulanması sonucunda Şirket'in gelir tablosu aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal kayıp ve kazançlar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 11 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 18 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.1.8 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.1.8.1 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.1.8.2 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve maddi olmayan duran varlıklardan edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.1 Hasılat (devamı)

Gayrimenkul satış gelirleri

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

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

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

2.2.2 Stoklar

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

2.2.3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Seçilen yöntem tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

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

Arazilerin gerçeğe uygun değeri emsal bedel ile belirlenir.

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.4 Maddi Duran Varlıklar

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

Sonradan ortaya çıkan giderler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

Amortisman

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Makine, tesis ve cihazlar	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4-10 yıl

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

2.2.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maddi olmayan duran varlıklar, Vakıf Han (Not 14) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.6 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama dönemi sonunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve stoklar hariç (bakınız muhasebe politikası 2.2.2 varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit yaratan biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

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

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

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit yaratan birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

2.2.7 Finansal Araçlar

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

(i) Türev olmayan finansal araçlar

Türev olmayan finansal araçlar ilk defa finansal tablolara aşağıda bahsedilenler hariç, doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri ile birlikte gerçeğe uygun değerleri üzerinden alınır. Türev olmayan finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınmasına müteakiben değerlendirilmesi ile ilgili hususlar aşağıda açıklanmıştır.

Şirket bir finansal aracı ancak ve ancak o finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda kayda alır. Finansal varlıklar, Şirket, bu varlıklardan kaynaklanan nakit akışları üzerindeki sözleşmeye bağlı haklarını kaybettiği zaman muhasebe kayıtlarından çıkarılır. Bu olay finansal varlıklar satıldığı, süresi dolduğu veya haklarından feragat edildikleri zaman gerçekleşir. Olağan durumlardaki finansal varlık alım ve satımları, Şirket'in bu varlıkları alma veya satma taahhüdünde bulunduğu tarihte muhasebeleştirilir. Finansal borçlar ise, yükümlülükler yerine getirildiği, iptal edildiği veya süresi dolduğunda kayıtlardan çıkarılır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

(i) Türev olmayan finansal araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, bankalardaki vadesiz mevduat hesapları, 3 aydan az vadeye sahip vadeli mevduatlar ve hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar

Alım satım amaçlı menkul değerler, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen menkul değerlerdir. Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri işlem tarihine göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal tablolara ilk olarak maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, ilk maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosunda kredi süresince muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bunlar gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Diğer

Diğer finansal varlık ve yükümlülükler, kısa vadeli olmaları sebebiyle maliyet değerleri üzerinden değerlendirilir.

(ii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Mevcut ortaklardan olan sermaye artışları yönetim kurulu tarafından onaylanıp tescil olunan nominal değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

2.2.9 Borçlanma Maliyetleri

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.10 Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama döneminde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği günün kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2013	2012
Amerikan Doları	2,1343	1,7826
Avro	2,9365	2,3517

2.2.11 Netleştirme

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

2.2.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

2.2.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.14 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan olarak Şirket

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

Kiracı olarak Şirket

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

2.2.15 İlişkili Taraflar

TMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları”; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket’in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticiler “ilişkili taraflar” olarak tanımlanmaktadır (Not 3).

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

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

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

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

2.2.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/ kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011)'in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

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

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

2.2.18 Giderler

Giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.19 Faiz Gelir ve Giderleri

Faiz gelir ve giderleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Faiz gelir ve giderleri, faiz doğuran bir enstrümanın ilk kayıtlı değeri ile etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanan vade tarihindeki değeri arasındaki fark veya prim veya iskontonun bugünkü değere indirgenmiş tutarlarından meydana gelmektedir.

2.2.20 Nakit Akışları Tablosu

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Nakit ve nakit benzerleri	1.075.350	107.476
Bloke mevduat (Not 4)	(833.183)	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	242.167	107.476

2.2.21 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen pay başına kazanç/(kayıp), net dönem karının veya zararının dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama pay adedi dönem başı mevcut pay adediyle dönem içinde ihraç edilen pay adedinin zaman bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 28).

2.2.22 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in faaliyet gösterdiği iş alanlarının diğer faaliyet bölümleri ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil hasılat elde eden ve harcama yapabilen ve karar almaya yetkili mercii olarak tarafından faaliyet sonuçları düzenli bir şekilde gözden geçirilen, performansı ölçülen ve finansal bilgileri ayırt edilebilen bir parçasıdır.

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

2.2.23 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca Ek Dipnot'ta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olduğu için, söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in, ana ortağı ve kontrol eden taraf Global Holding'tir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 299.225 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği AŞ tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2012: 179.039 TL).

Şirket'in, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan kısa vadeli borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
<i>İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar:</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	430.737	486.660
Global Menkul Değerler AŞ	113.130	145.197
Diğer	4.387	4.387
Toplam	548.254	636.244
<i>İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar:</i>		
Global Holding	33.179.573	12.355.010
Toplam	33.179.573	12.355.010

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, diğer duran varlıklar içerisinde sınıflanan 2.032.346 TL tutarındaki verilen sipariş avansları Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 1.709.525 TL) (Not 19).

Global Holding'e olan uzun vadeli borçlar Şirket'in dönem içerisinde gerçekleştirdiği kredi ödemelerine istinaden alınmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile ilgili borcun faiz oranı için T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan reeskont faiz oranı olan %11,75 dikkate alınmıştır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Kira giderleri		
Global Holding	26.573	24.612
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği AŞ	56.640	24.000
Güney Maden İşletmeciliği AŞ	-	300
Kuzey Maden İşletmeciliği AŞ	-	300
Doğu Maden İşletmeciliği AŞ	-	300
Faiz geliri		
Maya	198.899	121.481
Faiz gideri		
Global Holding	3.625.896	611.643
Ges Enerji AŞ	-	36.320
Global Menkul Değerler AŞ	18.294	13.743
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	279.683	112.304
Diğer giderler		
Global Menkul Değerler AŞ	-	30.813
Global Holding	56.785	38.706

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 268.570 TL tutarında maaş ve 195.675 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: sırasıyla 263.560 TL ve 191.010 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Kasa	690	356
Bankalar	1.074.651	107.109
- Vadesiz mevduat	1.074.651	107.109
Diğer hazır değerler	9	11
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.075.350	107.476
 Bloke mevduat	 (833.183)	 -
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	242.167	107.476

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran İş Bankası nezdinde 833.183 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

5 Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in tamamı gerçeğe uygun değerleriyle ilişikteki finansal tablolara yansıtılan alım satım amaçlı menkul kıymetlerden oluşan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Hisse senetleri	473	515
Toplam	473	515

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, hisse senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2013		2012	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri
Global Holding	545	465	545	507
Diğer	10	8	8	8
Toplam	555	473	553	515

6 Ticari Alacaklar

	2013	2012
Alicılar	4.529.874	549.052
Alacak çek ve senetleri	2.469.283	1.007.854
Şüpheli alacaklar	335.628	319.279
Şüpheli alacaklar karşılığı	(335.628)	(319.279)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	299.225	179.039
Toplam	7.298.382	1.735.945

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 4.529.874 TL olan "Alicılar" hesabının 3.401.490 TL tutarındaki kısmı dönem içinde satışını gerçekleştirdiği Sümerpark Evleri konut projesine ait konut satışlarından (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır), 1.118.178 TL tutarındaki kısmı ise, Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") kiracılarından alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 545.052 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 2.389.926 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2012: 922.494 TL), 74.149 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2012: 85.360 TL) tarafından verilmiştir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	319.279	319.279
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	16.349	-
Kapanış bakiyesi	335.628	319.279

7 Borçlanmalar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	2013			2012	
		Orijinal para birimi	TL	Orijinal para birimi	TL
Kısa vadeli banka kredileri	TL	-	-	11.644.019	11.644.019
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	4.569.804	4.569.804	17.589.531	17.589.531
Uzun vadeli banka kredileri	TL	16.394.857	16.394.857	10.608.476	10.608.476
Toplam finansal borçlar			20.964.661		39.842.026

Kredilerin faiz oranları, değişken faizli krediler için TR Libor + %5,0 (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır) ve sabit faizli krediler için %12,5-19,4 arasındadır (31 Aralık 2012: %12,5-19,5).

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 yıldan kısa	4.569.804	29.233.550
1 – 2 yıl arası	4.375.676	8.927.973
2 – 3 yıl arası	3.770.724	1.680.503
3 yıldan fazla	8.248.457	-
	20.964.661	39.842.026

7 Borçlanmalar (devamı)

Şirket, 2 Mayıs 2013 tarihinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu banka kredilerinin refinansmanına yönelik olarak toplam 23.000.000 TL tutarında genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır.

Refinansman sözleşmesine göre, sözleşmenin imza tarihinden refinansman kredisinin kullandırım süresinin sonuna kadar hesaplanacak üçer aylık dönemlerin sonunda nakdi kredinin nakit olarak kullanılmayan kısmı üzerinden bu kısmın yıllık %0,75'i oranında taahhüt komisyonu ve refinansman kredisini kullandıran bankaya sözleşmenin imza tarihinde nakdi kredi tutarı üzerinden peşin olarak tahsil edilmek üzere %1,50 tutarında kredi tahsis komisyonu ödenecektir. Refinansman kredisinin refinansman yoluyla erken ödemesi durumunda, Şirket erken ödenen tutara vadeye kalan ortalama yıl üstünden %2 oranında erken ödeme komisyonu ödeyecektir. Şirket tarafından kredi kullandırım süresi içinde kullanılmayan veya iptal edilen kısmı için iptal edilen kredi taahhüdünün %1'i oranında limit iptal komisyonu ödeyecektir.

Sözleşme kapsamında kullanılan refinansman kredisi aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:

- Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur.
- Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.
- Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.
- Sümerpark AVM kiracılarıyla Şirket arasında imzalı olan veya imzalanacak kira sözleşmelerinden doğan alacakların tamamı refinansman kredisini kullandıran bankaya temlik edilecektir.
- Refinansman kredisinin kullandırımı sonrasında Sümerpark AVM kiracılarından elde edilen gelirler proje hesabına yatırılacak ve kredi kullandırım tarihinden itibaren her dönemdeki anapara ve faiz ödemelerini karşılayacak düzeye ulaşana kadar aylık dönemlerde borç servisi rezerv hesabına aktarılacaktır. Banka rehin hakkına istinaden borç servisi rezerv hesabı üzerinde bloke tesis edecektir.
- Şirket, refinansman kredisi vadesi boyunca geriye ve ileriye doğru Sümerpark AVM'den elde edilen gelirlerle ilgili olarak borç servisi karşılama oranını sağlayacaktır.
- Şirket, refinansman kredisi için yapacağı tüm ödemelere ek olarak her mali yıl bitiminden itibaren 90 gün içinde Sümerpark AVM'ye ait net serbest nakit akış fazlasını kredi anapara zorunlu erken ödemesi olarak refinansman kredisini kullandıran bankaya ödeyecektir.
- Sümerpark AVM sigorta ettirilecek ve sigorta işlemlerinden doğacak alacaklar refinansman kredisini kullandıran banka lehine temlik edilecektir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak 2011 yılı içerisinde inşası tamamlanan ve hizmete açılan alışveriş merkezi ile 2012 yılı içerisinde üzerinde Sümerpark Evleri konut projesinin inşaatı tamamlanan Denizli'deki arazisi kredileri kullandıran banka lehine, sırasıyla 90.000.000 TL ve 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in banka kredilerinin teminatı olarak 2011 yılı içerisinde inşası tamamlanan ve hizmete açılan alışveriş merkezi ile 2012 yılı içerisinde üzerinde Sümerpark Evleri konut projesinin inşaatı tamamlanan Denizli'deki arazisi kredileri kullandıran banka lehine, sırasıyla 150.000.000 TL ve 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

8 Ticari Borçlar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Elektrik hizmetlerine ilişkin borçlar	159.055	172.831
Güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlar	130.693	237.058
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	106.023	58.091
Bakım ve onarım işlerine ilişkin borçlar	89.636	10.661
Dekorasyon hizmetlerine ilişkin borçlar	60.480	151.805
Reklam hizmetlerine ilişkin borçlar	52.005	105.091
Müteahhit firmalara borçlar	19.327	238.990
Diğer borçlar	40.906	81.917
Toplam	658.125	1.056.444

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Diğer Alacaklar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Verilen depozito ve teminatlar	137.340	137.340
Personelden alacaklar	4.756	463
Toplam	142.096	137.803

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	548.254	636.244
Vergi barışı borçları	138.196	414.589
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	35.740	30.588
Diğer	3.207	88.424
Toplam	725.397	1.169.845

9 Diğer Alacaklar ve Borçlar (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	33.179.573	12.355.008
Vergi barışı borçları	-	138.196
Toplam	33.179.573	12.493.204

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, vergi barışı borçlarının ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 yıla kadar	138.196	414.589
1 – 2 yıl arası	-	138.196
	138.196	552.785

10 Stoklar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar

	2013	2012
Sümerpark Evleri	2.447.069	10.427.828
	2.447.069	10.427.828

Uzun Vadeli Stoklar

	2013	2012
Sümerpark Evleri	17.432.229	15.910.641
	17.432.229	15.910.641

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Açılış bakiyesi	26.338.469	29.603.354
Girişler	1.521.589	8.170.084
Çıkışlar ^(*)	(7.980.760)	(11.434.969)
Kapanış bakiyesi	19.879.298	26.338.469

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 8.143.760 TL olan “Çıkışlar” tutarı, 7.900.456 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış maliyeti (31 Aralık 2012: 11.309.969) ve 80.304 TL tutarında dönem içinde Sümerpark Alışveriş Merkezi’nde Milli Piyango İdaresi gözetiminde gerçekleştirilen hediye çekilişinde verilen konuta ait bedelden oluşmaktadır.

10 Stoklar (devamı)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, stoklar, Denizli arazisi üzerinde inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesinden oluşmaktadır. Toplam 608 konuttan oluşması planlanan konut projesinin 154 daire ve iki bloktan oluşan ilk etabında inşaat tamamlanmış ve 1 Ekim 2012 tarihi itibarıyla, iskan ruhsatı Denizli Belediyesi'nden alınmıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde teslimatı gerçekleştirilmiş olan dairelere ilişkin olarak Şirket finansal tablolarında 8.477.170 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve 7.900.456 TL tutarında satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetini kaydetmiştir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler içinde 110.451 TL (31 Aralık 2012: 1.568.483 TL) ve 1.127.460 TL tutarında sırasıyla aktifleştirilen finansman maliyeti ve 2. Etap konutlar için ödenen harçlar bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in satış amaçlı gayrimenkullerinin üzerinde inşa edildiği arazi krediyi kullandıran banka lehine 1. dereceden 26.800.000 TL bedelle ipoteklidir.

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başı	167.620.000	167.613.234
Girişler	308.383	559.072
Çıkışlar	-	(2.990.402)
Değer artışı (Not 24)	1.836.617	2.438.096
Dönem sonu	169.765.000	167.620.000

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	2013		2012	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	31 Aralık 2013	169.765.000	26 Aralık 2012	167.620.000
		169.765.000		167.620.000

Denizli Sümerpark AVM

2011 yılı içinde inşası tamamlanan ve 12 Mart 2011 tarihi itibarıyla hizmete açılan Sümerpark AVM yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 111.061.518 TL'dir (31 Aralık 2012: 99.000.000 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir refinansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 2. Derecede 90.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Sümerpark AVM, banka kredilerinin teminatı olarak 1. dereceden ve 2. dereceden, sırasıyla, 100.000.000 TL ve 50.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

11 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 31 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 169.765.000 TL'dir. Maliyet yaklaşımı yöntemi, arsa değeri ve arsa değeri üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri belirlenmektedir. Buna göre arsa emsal bedeli 45.800.000 TL, arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri ise 123.965.000 TL olarak belirlenmiştir.

12 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

13 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	152.975	-	(152.975)	-
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	461.826	11.386	-	473.212
Toplam	647.401	11.386	(152.975)	505.812

Birikmiş amortismanlar	Cari Dönem			31 Aralık 2013
	1 Ocak 2013	Amortismanı	Çıkışlar	
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	152.975	-
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(245.765)	(63.486)	-	(309.250)
Toplam	(431.340)	(63.486)	152.975	(341.850)
Net maddi duran varlıklar	216.061			163.962

13 Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	-	-	32.600
Taşıtlar	175.475	-	(22.500)	152.975
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	443.526	18.300	-	461.826
Toplam	651.601	18.300	(22.500)	647.401

Cari Dönem				
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2012	Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	-	-	(32.600)
Taşıtlar	(152.975)	-	-	(152.975)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(186.320)	(59.445)	-	(245.765)
Toplam	(371.895)	(59.445)	-	(431.340)
Net maddi duran varlıklar	279.706			216.061

14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2013	Girişler	31 Aralık 2013
Haklar	2.698.324	-	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	-	69.920
Toplam	2.768.244	-	2.768.244

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2013	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2013
Haklar	(1.213.697)	(226.541)	(1.440.238)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	(51.459)
Toplam	(1.265.156)	(226.541)	(1.491.697)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.503.088		1.276.547

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 1 Şubat 2005 tarihinde 15 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2012	Girişler	31 Aralık 2012
Haklar	2.698.324	-	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	-	69.920
Toplam	2.768.244	-	2.768.244

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2012	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2012
Haklar	(946.700)	(266.977)	(1.213.697)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(51.459)	-	(51.459)
Toplam	(998.159)	(266.977)	(1.265.156)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.770.085		1.503.088

15 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Maya'nın net varlıkları 647.728 TL (31 Aralık 2012: 358.130 TL) tutarında eksi bakiye vermektedir. Şirket'in Maya'da sahip olduğu %50 hisseye takabül eden kısmı 323.864 TL (31 Aralık 2012: 179.065 TL)'dir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Maya'nın varlıklar, yükümlülükler ve özkaynak toplamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam varlıklar	1.547.298	1.456.978
Toplam yükümlülükler	(2.195.026)	(1.815.108)
Net yükümlülükler	(647.728)	(358.130)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait özet gelir tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti	-	-
Dönem zararı	(289.598)	(471.336)

Şirket, özkaynak methoduyla muhasebeleştirdiği Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiye ile ilgili olarak gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında finansal tablolarda taşınan şerefiye tutarını Maya'nın gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaat başlanmamıştır. 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketi olup, söz konusu değerleme raporuna göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir ve tutarı 10.795.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 9.915.000 TL). Bu tutar Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmadığı sonucuna varılmıştır.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dava karşılıkları ^(1, 2)	180.803	-
Toplam	180.803	-

(1) Hak ediş alacağının tahsiline ilişkin dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak 1 Mart 2010 tarihli “Teknik Kontrollük Hizmet Sözleşmesi”nden kaynaklanan hak ediş alacağının faizi ile birlikte toplam 149.646 TL tutarında tahsil edilmesine ilişkin olarak taraf müteahhit firma tarafından dava açılmıştır. Şirket tarafından alacak takibine itiraz edilmiş ve 600.000 TL tutarında maddi ve 100.000 TL tutarında manevi tazminat talebiyle karşı dava açılmıştır. Şirket tarafından ilgili tazminat tutarlarının belirlenmesi için, Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi gözetiminde zarar tespiti yaptırılmıştır. Mahkeme AVM inşaatında keşif yapılmasına karar vermiştir. Bilirkişi raporu mahkemeye intikal etmiş, mahkeme dosyanın yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar vermiştir. 1 Temmuz 2013 tarihli celsede davanın kısmen kabulüne karar verilerek Şirket tarafından yapılan itirazın kısmen iptaline ve takibin 133.350 TL üzerinden yapılmasına karar verilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilecektir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile takibe konu olan 133.350 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir. Şirket’in kararı temyiz talebi reddedilmiş ve bu karara karşı karar düzeltme kanun yoluna başvurulmuştur. Karar düzeltme sürecinde kararın icrasının geri bırakılması hukuken mümkün olmadığından 304.880 TL tutarındaki teminat mektubu nakde çevrilmek suretiyle bedel ödenmiştir. Karar düzeltme süreci devam etmektedir.

(2) Tazminat talepli dava

Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. 29 Mart 2013 tarihinde görülen son davada davanın kısmen kabulüne karar verilerek, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL’nin Şirket’ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

Diğer Davalar

Denizli arazisi ile ilgili davalar

Şirket’e ait Denizli Sümer Mahallesi’ndeki taşınmazlara ilişkin Denizli İdare Mahkemesi’nde görülmekte olan imar planı değişikliğinin iptali talepli davaya ilişkin devam etmekte olan hukuki olaylar aşağıdaki şekildedir:

Denizli Belediye Meclisi’nin 11 Ekim 2006 tarih ve 640 sayılı kararı ile değiştirilen imar planına karşı kanuni askı süresi içinde yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin Denizli Belediyesi Bayındırlık Komisyonu’nun raporu 9 Ocak 2007 tarih ve 54 sayılı Denizli Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilmiştir.

Türk Mimar Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Denizli Şubesi tarafından Denizli İdare Mahkemesi’nde 29 Haziran 2007 tarihinde Denizli Belediye Meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Denizli Belediyesi’ne karşı davada Denizli İdare Mahkemesi 1 Nisan 2009 tarihinde davanın Şirket lehine reddine karar vermiştir. Kararın Oda vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine, Danıştayca kararın onanmasına karar verilmiştir. Oda Vekilleri karara karşı “Karar Düzeltme” isteminde bulunmuşlardır. Dosya karar düzeltme incelemesi için Danıştay’a verilmiş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiş ve dava Şirket lehine sonuçlanmıştır.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Diğer Davalar (devamı)

Denizli arazisi ile ilgili davalar (devamı)

Denizli Belediye Meclisi'nin kararının iptali gerekçesiyle bir şahıs tarafından Belediye'ye karşı açılan bir diğer davada da Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş olup bilirkişi raporu "imar planının uygun ve uygulanabilir olduğu" yönünde gelmiştir. Şirket tarafından davaya müdahale talebinde bulunulmuş olup, bu talep mahkeme tarafından kabul edilmiştir. Lehte olan bilirkişi raporu doğrultusunda mahkeme davanın reddine karar vermiş ve davacı kararı temyiz etmiştir. 18 Eylül 2012 tarihinde temyiz edilen kararın karar ve dayanağının hukuka ve usule uygun olması nedeniyle bozulmasını gerektiren bir sebep bulunmadığından temyiz istemi reddedilmiştir.

Van arazisi ile ilgili dava

Van Belediye Meclisi'nin 9 Ocak 2008 tarih ve 13 sayılı kararı ile mülkiyeti o dönem Van Belediyesi'ne ait bulunan taşınmazın imar planına ilişkin tadil kararının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle Van Belediye Meclisi üyelerince açılan davanın kabulü sonucunda Mahkemece imar planının iptaline karar verilmesi ve ardından söz konusu arsanın satışına ilişkin Şirket ve Global Holding'in ortak girişim olarak kazandığı ihalenin Mahkemece iptali kararı uyarınca; Van Belediyesi tarafından tapuda malik olan Şirket ve Global Holding'e karşı tapu iptali ile ilgili bir dava açılmıştır.

Şirket avukatları bu davada öncelikle dava şartı olan taşınmazın bedelinin peşinen mahkemeye depo edilmesi itirazında bulunmuştur. Belediyenin süresi içinde ihale bedelini mahkemeye depo etmemesi halinde, mahkemece davanın reddine karar verileceği düşünülmektedir. Ayrıca söz konusu dava içinde Şirket tarafından Belediye'ye rücu edilerek, "sebepsiz zenginleşme hükümleri" çerçevesinde ihale bedelinin faizi ile birlikte iadesi ve taşınmazın Belediye tarafından haksız kullanımı nedeniyle 2008 yılından itibaren doğmuş olan en az kira bedeline karşılık gelen ecrimisil alacağı, yoksun kalınan fayda ve Şirket'in uğramış olduğu menfi ve müspet zararlar talep edilmiştir. Van Belediyesi'ne satış bedelini depo etmesi için mahkeme tarafından süre verilmiştir.

Bununla beraber Belediye ile Şirket ve Global Holding arasında davadan feragat edilmesi ve projenin yürütülmesi hususlarında uzlaşma müzakerelerine başlanmış olup Van Belediye Meclisi kararıyla, uzlaşma işlemi ile ilgili Belediye Encümeni tarafından kurulan bir komisyona, Şirket ve Global Holding ile uzlaşmaya varma yetkisi tanınmıştır. Şirket ve Global Holding ile Van Belediyesi 5 Temmuz 2013 tarihinde bir Uzlaşma Protokolü imzalamış olup bu Uzlaşma Protokolü sonucunda belirli şartların yerine gelmesine bağlı olarak gayrimenkulün mülkiyeti Şirket'in uhdesinde kalmaktadır. Protokol hükümlerinin yerine getirilmesi için mahkemeden süre istenmiştir. Bir sonraki celse 25 Nisan 2014 tarihine ertelenmiştir.

İnşaat İşi Sözleşmesi kapsamındaki alacağın tahsiline ilişkin dava

Sümerpark AVM İkmal İnşaat İşine ilişkin 12 Şubat 2010 tarihli sözleşmeye ilişkin artan imalatların ödenmediği iddiasıyla, kesin hak ediş alacak miktarının tespiti ve 2.708.085 TL'nin tahsiline ilişkin olarak müteahhit firma tarafından Şirket'e dava açılmıştır. Şirket tarafından, azalan imalat bedelleri ve nefaset kesintileri dikkate alındığında davacı lehine bir farkın bulunmadığı, son hak ediş raporunun Şirket tarafından onaylanmadığı şeklinde davacıya cevap verilmiştir. Ayrıca, İstanbul 35. Asliye Ticaret Mahkemesinde görülen Şirket ile Teknik Kontrollük Hizmet Sağlayıcısı arasındaki davanın da bu dava bakımından bekletici mesele yapılması talep edilmiştir. Müteahhit firma kesintilerin bulunmadığını ve artan maliyetlerin Şirket tarafından kabul edildiğini ve inşaatın eksiksiz yapıldığı iddiasıyla kesin hak ediş tutarının tahsilini talep etmiştir. Şirket tarafından geçici kabul ile kesin kabul arasında yapılan ek hak ediş işlerin tutarına ilişkin itirazda bulunulmuştur. Mahkeme tarafından keşif yapılması ve bilirkişi raporu hazırlanması için Denizli Asliye Ticaret Mahkemeleri'ne talimat verilmesine karar verilmiştir.

16 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Diğer Davalar (devamı)

Sümerpark markasının kullanılmasına ilişkin dava

Davacı adına Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde tescilli "Sümerpark" markasını Şirket tarafından Sümerpark AVM olarak kullanılmasından dolayı marka kullanımının durdurulması ve önlenmesi talepli dava açılmıştır. Sümerpark AVM markasının Şirket adına tescilli olduğu ve kullanımının yasal ve meşru olduğu itirazı ile cevap verilmiştir. Şirket, aleyhte açılan davaya karşılık olarak İstanbul 1. Fikri Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi'nde markanın hükümsüzlüğü davası açmıştır. Ön inceleme duruşmasında davalı vekilinin yetki itirazı reddedilmiştir. Şirket aleyhine açılan davaya ilişkin olarak Denizli 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'ne yazılan müzekkere cevabın beklenmesine ve cevap geldiği zaman dosyanın bilirkişiye verilmesine karar verilmiştir.

Tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı beyanda mahkemeye bilgi ve belgeler sunulduğundan yeni rapor alınmak üzere yeniden heyet oluşturularak yeni rapor alınmasına karar verilerek celse ertelenmiştir.

17 Taahhütler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	2013	2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	151.843.200	176.937.635
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	190.744	162.608
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	152.033.944	177.100.243

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2013 ve 2012 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 31 Aralık 2013 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 170.744 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2012: 80.000 ABD Doları karşılığı 142.608 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

17 Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2012: %0).

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Not 10 ve Not 11'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	190.744	162.608
Milli Piyango İdaresi	-	94.435
Özelleştirme İdaresi	43.200	43.200
Toplam	233.944	300.243

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı olarak Şirket

Şirket T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 6. Vakıf Han binasının 15 yıllığına kiralanması için bir anlaşma imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 yıldan az	902.563	834.975
1-5 yıl arası	4.499.014	3.975.140
5 yıldan uzun	780.798	1.885.319
	6.182.375	6.695.434

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 74.914 TL (31 Aralık 2012: 73.949 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sumerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
1 yıldan az	3.241.620	5.168.131
1-5 yıl arası	11.415.230	24.732.190
5 yıldan uzun	8.979.782	12.312.437
	23.636.632	42.212.758

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 5.125.167 TL (31 Aralık 2012 : 5.262.213 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 167.460 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2012: 185.269 TL) 72.063 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2012: 129.989 TL) ödenecek maaşlardan, 95.397 TL (31 Aralık 2012: 55.280 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	72.110	125.183
Toplam	72.110	125.183

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışılan her yıl için, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, azami 3.254 TL (31 Aralık 2012: 3.034 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülük hesaplanırken kullanılan temel varsayım hizmet sağlanan her yıl için azami yükümlülüğün enflasyon oranında her altı ayda bir artması olarak kabul edilmiştir.

TMS 19 (2011) – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	125.183	89.300
Faiz maliyeti	10.615	1.366
Hizmet maliyeti	21.762	14.794
Nakit ödenen	(80.667)	-
Aktüeryal fark	(4.183)	19.723
Kıdem tazminatı karşılığı	72.110	125.183

19 Peşin Ödenmiş Giderler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	627.777	681.709
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	461.271	816.673
Toplam	1.089.048	1.498.382

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 1.089.048 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderlerin (31 Aralık 2012: 1.498.382 TL) 816,673 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2012: 1.172.075 TL) Şirket tarafından Denizli AVM kiracılarına kiralanana alana ait dekorasyon işlerinin kiracı tarafından yapılması için ödenen tutarlardan oluşmaktadır. Bu tutar sözleşmede belirlenen kiralama dönemi boyunca kira gelirlerinden mahsup edilecektir.

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İndirilecek KDV	1.713.766	1.720.569
Gelir tahakkukları	1.099.474	356.996
Verilen sipariş avansları	232.664	123.250
Peşin ödenmiş vergiler	17.593	14.189
Toplam	3.063.497	2.215.004

Diğer Duran Varlıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İndirilecek KDV	8.255.859	8.692.401
Verilen sipariş avansları	2.032.346	1.709.525
Toplam	10.288.205	10.401.926

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 2.032.346 TL (31 Aralık 2012: 1.709.525 TL) tutarındaki verilen sipariş avansları KKTC’de geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya’ya verilen avanslardan oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan avanslar (*)	5.889.743	483.153
Gelecek aylara ait gelirler	31.276	31.577
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	19.020	30.793
Toplam	5.940.039	545.523

(*) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket’in inşaatı devam eden Sümerpark Evleri konut projesine istinaden 3’üncü blok için gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır.

20 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2012: 89.100.000 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir (31 Aralık 2012: 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisse).

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

Sermaye düzeltme farkları

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal kayıtlarındaki net dönem zararı 6.658.253 TL (31 Aralık 2012: 259.938 TL kar), geçmiş yıl zararları ise 6.252.147 TL (31 Aralık 2012: 6.512.085 TL)'dir.

Geçmiş yıl karları

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2013	2012
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	37.953.866	39.741.528
Toplam	37.992.504	39.780.166

21 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	8.477.170	12.534.520
Sümerpark AVM kira gelirleri	4.283.564	4.712.115
Hisse senetleri satış karı	-	500.953
Diğer kira gelirleri (*)	841.603	550.098
	13.602.337	18.297.686
	2013	2012
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(7.900.456)	(11.309.969)
Kira gelirleri maliyeti	(1.022.840)	(1.003.720)
İtfa payları	(226.541)	(223.838)
Acente komisyon gideri	-	(179.680)
	(9.149.837)	(12.717.207)

(*) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in üçüncü kişiden kiraladığı bir gayrimenkulü başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

22 Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Personel giderleri	1.422.949	1.236.480
Danışmanlık giderleri	186.542	178.256
Sümerpark konut yönetim giderleri	150.742	214.328
Kira giderleri	74.913	73.949
Amortisman ve itfa payları	63.627	59.445
Bilgi işlem giderleri	58.741	76.029
Noter ve resmi takip giderleri	36.467	128.449
Seyahat giderleri	27.692	42.648
Bina yönetim giderleri	17.268	12.906
Şüpheli alacak karşılık giderleri	16.351	209.639
Taşıt aracı giderleri	13.886	1.801
Vergi, resim ve harçlar	12.190	107.463
Haberleşme giderleri	9.847	9.975
Diğer	157.117	208.372
	2.248.332	2.559.740

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	1.273.243	1.268.196
Danışmanlık giderleri	23.230	192.000
Hisse borsa payı	24.564	23.633
Toplam	1.321.037	1.483.829

23 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 290.027 TL (31 Aralık 2012: 326.422 TL)'dir. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 32.377 TL (31 Aralık 2012: 35.883 TL)'dir.

24 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 11)	1.836.617	2.438.096
Kira gelirleri (*)	297.756	-
Diğer	30.917	91.445
Toplam	2.165.290	2.529.541

(*) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 297.756 TL tutarındaki kiracılardan diğer gelirler Sümerpark AVM kiracılarıyla yapılan sözleşmelerin feshi sonucu elde edilen diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Dava karşılık gideri (Not 16)	180.803	-
Konut satışlarına ait diğer giderler	6.242	-
Diğer	456	560
Toplam	187.501	560

25 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (*)	220.087	242.963
Hisse senetleri satış karı	39	-
Banka faiz gelirleri	-	2.166
Diğer	51	36.000
Toplam	220.177	281.129

(*) 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 198.899 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 242.963 TL)

26 Finansman Giderleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
İlişkili taraflara faiz giderleri (Not 3)	3.644.190	661.706
Kredi faiz giderleri	3.227.494	5.304.747
Kredi komisyon giderleri	379.223	-
Banka masrafları	10.381	94.186
Diğer	27.477	17.441
Toplam	7.288.765	6.078.080

27 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleştirilebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

28 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
Net dönem zararı	(4.207.668)	(1.787.662)
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	8.910.000.000	8.910.000.000
Pay başına kayıp	(0,00047)	(0,00020)

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

29.1. Kredi riski

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

2013	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	299.225	6.999.157	-	142.096	1.074.651
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	299.225	6.999.157	-	142.096	1.074.651
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan. aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		335.628			
-Değer düşüklüğü (-)		(335.628)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.1. Kredi riski (devamı)

2012	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	179.039	1.556.906	-	137.803	107.109
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	179.039	1.556.906	-	137.803	107.109
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş anacak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		319.279			
-Değer düşüklüğü (-)		(319.279)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

29.2. Likidite Riski

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit		3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
		çıkışlar toplamı	0-3 ay arası			
Finansal borçlar	20.964.661	21.250.593	1.127.162	1.037.055	2.467.332	16.619.045
Ticari borçlar	658.125	658.125	658.125	-	-	-
Diğer borçlar	33.904.970	33.904.970	725.397			33.179.573
Toplam	55.527.756	55.813.688	2.510.684	1.037.055	2.467.332	49.798.618

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2012	DeFTER	Sözleşme	0-3 ay arası	3-6 ay arası	6-12 ay arası	1 yıldan fazla
	değeri	uyarınca nakit				
		çıkışlar toplamı				
Finansal borçlar	39.842.026	43.865.161	16.228.895	8.836.239	4.888.999	13.911.028
Ticari borçlar	1.056.444	1.056.444	1.056.444	-	-	-
Diğer borçlar	13.663.049	13.663.049	1.169.845	-	-	12.493.204
Toplam	54.561.519	58.584.654	18.455.184	8.836.239	4.888.999	26.404.232

29.3. Piyasa Riski

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

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

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	5.037	2.360	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	-	-	-	143.372	80.334	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.037	2.360	-	143.372	80.334	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	5.037	2.360	-	143.372	80.334	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan DiğerYükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	5.037	2.360	-	143.372	80.334	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük)	5.037	2.360	-	143.372	80.334	-
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam	-	-	-	-	-	-

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2013		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	504	(504)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	504	(504)
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	-	-
TOPLAM (3+6)	504	(504)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2012		
	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	14.337	(14.337)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	14.337	(14.337)
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-Avro Net Etki (4+5)	-	-
TOPLAM (3+6)	14.337	(14.337)

29 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

29.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	2013	2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar (Bankalardaki vadeli mevduat)	-	12.499
Finansal borçlar	(2.157.511)	(39.842.026)
	(2.157.511)	(39.829.527)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
İlişkili taraflara borçlar	(33.179.573)	(12.355.010)
Finansal borçlar	(18.807.150)	-
	(54.144.234)	(52.184.537)

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

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre TL faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararı 352.642 TL (31 Aralık 2012: 123.550 TL) daha düşük/yüksek olacaktır

29.4. Sermaye Yönetimi

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

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

30 Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

30 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Banka kredilerinin alındığı tarihler ile raporlama tarihleri arasında faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

“TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

Seviye 2: Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

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

31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	465	-	8	473
	465	-	8	473

31 Aralık 2012	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	507	-	8	515
	507	-	8	515

31 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2012: Uyumsuzluk yoktur).

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.097.305	4.129.804
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	190.902.385	195.443.098
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.022.181	4.022.180
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer Varlıklar		18.042.171	11.787.180
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	218.064.042	215.382.262
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	20.964.661	39.842.026
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	33.727.821	12.991.254
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	156.175.869	160.368.872
Diğer Kaynaklar		7.195.691	2.180.110
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	218.064.042	215.382.262
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.074.651	107.109
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli			
K Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli				
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%88	%91	%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%4	%50
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%35	%31	%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%10

Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.