

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2017 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Yaman Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2017

İçindekiler

Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar	6-47
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	47-49

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
DÖNEN VARLIKLAR		33.338.745	25.731.143
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.063.424	1.209.084
Ticari alacaklar		1.696.796	2.512.784
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	63.869	117.197
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.632.927	2.395.587
Diğer alacaklar		12.726	12.721
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	12.726	12.721
Stoklar	9	26.262.838	20.121.454
Peşin ödenmiş giderler	17	353.422	487.948
Diğer dönen varlıklar	17	949.539	1.387.152
DURAN VARLIKLAR		173.457.528	171.363.214
Diğer Alacaklar		3.498.300	3.035.131
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	3.394.093	2.930.924
- İlişkili olmayan taraflarda diğer alacaklar	8	104.207	104.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.561.765	2.792.031
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	159.978.000	159.978.000
Maddi duran varlıklar	11	54.310	92.440
Maddi olmayan duran varlıklar	12	607.327	834.243
Peşin ödenmiş giderler	17	2.776.415	816.737
Diğer duran varlıklar	17	3.981.411	3.814.632
TOPLAM VARLIKLAR		206.796.273	197.094.357

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

KAYNAKLAR		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
	Notlar		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		30.968.147	21.133.441
Kısa vadeli borçlanmalar	6	6.050.755	5.083.876
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	12.662.295	6.574.919
Ticari borçlar		2.189.408	2.247.481
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	794.689	1.040.474
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.394.719	1.207.007
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	109.689	121.538
Diğer borçlar		4.387	4.387
- İlişkili taraflara diğer borçlar	3	4.387	4.387
Kısa vadeli karşılıklar	14	47.453	47.453
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	9.904.160	7.053.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21.552.505	19.930.341
Uzun vadeli borçlanmalar	6	21.384.774	19.805.769
Uzun vadeli karşılıklar		167.731	124.572
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	167.731	124.572
ÖZKAYNAKLAR		154.275.621	156.030.575
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		14.922	16.535
Diğer Kazançlar/Kayıplar	16	14.922	16.535
Geçmiş yıllar karları	18	34.127.188	33.284.453
Net dönem karı / (zararı)		(1.753.341)	842.735
TOPLAM KAYNAKLAR		206.796.273	197.094.357

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Para birimi: Aksi belirtilmedikçe TL)

	Bağımsız denetimden geçmiş		
	Notlar	2016	2015
KAR VEYA ZARAR KISMI:			
Hasılat	19	8.234.187	13.179.620
Satışların maliyeti	19	(2.882.140)	(7.053.466)
BRÜT KAR		5.352.047	6.126.154
Genel yönetim giderleri	20	(2.367.366)	(2.722.525)
Pazarlama giderleri	20	(52.281)	(280.548)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	34.490	1.709.805
Esas faaliyetlerden diğer giderler	22	(112.634)	--
FAALİYET KARI		2.854.256	4.832.886
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(230.266)	(197.014)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.623.990	4.635.872
Finansman gelirleri	23	368.408	354.043
Finansman giderleri	24	(4.745.739)	(4.147.180)
VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(1.753.341)	842.735
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(1.753.341)	842.735
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	(0,02)	0,009
Sulandırılmış pay başına kazanç/(kayıp)	26	(0,02)	0,009
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(1.613)	15.536
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(1.613)	15.536
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(1.754.954)	858.271

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 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						
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam	
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/iskontoları								
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		89.100.000	2.481.981	117.345	999	1.187.526	29.000.000	33.784.836	(500.383)	155.172.304	
Transferler		--	--	--	--	--	--	(500.383)	500.383	--	
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	15.536	--	--	--	842.735	858.271	
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	16.535	1.187.526	29.000.000	33.284.453	842.735	156.030.575
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler			89.100.000	2.481.981	117.345	16.535	1.187.526	29.000.000	33.284.453	842.735	156.030.575
Transferler			--	--	--	--	--	--	842.735	(842.735)	--
Toplam kapsamlı gelir			--	--	--	(1.613)	--	--	--	(1.753.341)	(1.754.954)
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler		18	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	34.127.188	(1.753.341)	154.275.621

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 2015
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / (zararı)		(1.753.341)	842.735
<i>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	266.246	287.459
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		154.180	33.300
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21	41.546	33.300
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	112.634	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	--	(1.707.080)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	230.266	197.014
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	3.797.042	4.069.281
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		2.694.393	3.722.709
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		703.354	373.615
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.934.695)	(334.544)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(463.174)	(484.225)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.141.384)	(133.507)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.554.318)	922.833
Ticari borçlardaki (azalışla)/artışla ilgili düzeltmeler		(45.165)	(2.303.249)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.825.616	(3.263.067)
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		(3.915.373)	(1.499.435)
B. Yatırım faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	(1.200)	(38.462)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1.200)	(38.462)
C. Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		11.000.000	8.108.380
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.431.650)	(2.365.354)
Ödenen faiz		(3.732.132)	(4.197.795)
Finansman faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/kaynaklanan nakit akışları		4.836.218	1.545.231
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		919.645	7.334
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	434.232	426.898
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.353.877	434.232

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 2015: 20) çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir (Not 18):

	2016		2015	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")	48,51	43.230.689	48,51	43.230.689
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 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir ve aksi belirtilmedikçe tam olarak sunulmuştur.

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 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.

2.1.5.1 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.5.1 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık (devamı)

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

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

Aşağıdaki tablo, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklıktaki pay oranını göstermektedir:

Şirket	2016 (%)	2015 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

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

31 Aralık 2015 tarihine ilişkin tutarlar cari dönem sunumuna uygunluk açısından ilişikteki finansal tablolarda yeniden sınıflandırılmıştır.

2015 yılı finansal tablolarında yapılan düzenlemeler

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla , “ilişkili taraflara diğer borçlar” içerisinde gösterilen, 798.469 TL tutarındaki sigorta borçları, karşılaştırmalı finansal tablolarda “ilişkili taraflara ticari borçlar” altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, “ilişkili taraflara diğer borçlar” içerisinde gösterilen, 242.005 TL tutarındaki Global Menkul Değerler'e olan borç karşılaştırmalı finansal tablolarda “ilişkili taraflara ticari borçlar” altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal tablolarda “dönen varlıklar” içerisinde gösterilen 104.207 TL tutarındaki “ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar”, karşılaştırmalı finansal tablolarda “duran varlıklar” altında “ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar” olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, “ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar “ içerisinde gösterilen 81.241 TL tutarındaki danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar finansal tablolarda “ ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar” altında gösterilmiştir.

Yapılan bu sınıflamanın kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 11 - 12 – Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

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

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

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

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşkıyıcı Bitkiler¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri ²</i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19 ²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi ²</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları ²</i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması ²</i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları ²</i>

¹ 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 1: Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 5: Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

TFRS 7: Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

TMS 34: Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul satışından 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. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

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

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 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerleme şirketi her yıl bu gayrimenkulleri değerlenmektedir. Gerçeğe uygun değer, değerleme 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, olduğu 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 aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştukları 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
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	4–15 yıl

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

2.2.5 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 12) kullanım hakkından ve bilgi işlem ve yazılım haklarından oluşmaktadır. Vakıf Han kullanım hakkına ilişkin itfa payları, sözleşme süresince eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Bilgi işlem ve yazılım haklarına ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

2 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 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.

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 varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçların defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.8 Finansal Araçlar (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Krediler ve alacaklar

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

(ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

(iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

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.

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

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

Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerindeki kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	2016	2015
Amerikan Doları	3,5192	2,9076
Avro	3,7099	3,1776

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 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

2.2.14 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 sifra 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.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler(devamı)

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 yayımlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

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

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

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 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

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

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 Diğer Gelirler ve Giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

2.2.19 Faiz Gelir ve Giderleri

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.20 Nakit Akış Tablosu

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

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akışları tablosunda yer alan nakit ve nakde eşdeğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Nakit ve nakit benzerleri	4.063.424	1.209.084
Bloke mevduat (Not 4)	(2.709.547)	(774.852)
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.353.877	434.232

2.2.21 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

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

2.2.22 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

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

2.2.23 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgileri, 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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	63.869	117.197
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	3.394.093	2.930.924
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	296.500	798.469
Global Menkul Değerler A.Ş.	254.594	242.005
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	3.382	--
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	240.213	--
Toplam	794.689	1.040.474
<i>Diğer Borçlar</i>		
Diğer	4.387	4.387

Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 63.869 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2015: 117.197 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, uzun vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 3.394.093 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 2.930.924 TL) (Not 8).

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Tenera Enerji Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföydeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ait elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Kira giderleri		
Global Holding	41.852	38.305
Kira geliri		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	28.669	32.907
Faiz geliri		
Maya	330.744	280.937
Faiz gideri		
Global Menkul Değerler A.Ş.	26.986	22.896
Sigorta giderleri		
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	307.113	249.488
Elektrik Giderleri		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	623.903	--
Diğer giderler		
Global Menkul Değerler A.Ş.	8.986	41.692
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	6.541	--

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 269.824 TL tutarında maaş ve 187.309 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: sırasıyla 267.841 TL ve 189.571 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Kasa	1.473	5.272
Bankalar	4.061.951	1.203.812
- Vadesiz mevduat	4.061.951	1.203.812
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	4.063.424	1.209.084
Bloke mevduat	(2.709.547)	(774.852)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.353.877	434.232

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark Alışveriş Merkezi ("Sümerpark AVM") için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 594.633 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 604.679 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 2.114.914 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 170.173 TL).

5 Ticari Alacaklar

	2016	2015
Alacak çek ve senetleri	595.751	1.297.933
Alicılar	1.037.176	1.097.654
Şüpheli alacaklar	835.715	729.458
Şüpheli alacaklar karşılığı	(835.715)	(729.458)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3)	63.869	117.197
Toplam	1.696.796	2.512.784

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 1.037.176 TL olan "Alicılar" hesabının 921.119 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından, 116.057 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 1.097.654 TL olan "Alicılar" hesabının 154.671 TL tutarındaki kısmı satışını gerçekleştirdiği Sümerpark Evleri konut projesine ait konut satışlarından 837.933 TL tutarındaki kısmı Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından, 105.050 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 292.544 TL tutarındaki kısmı, Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Sümerpark Evleri" konut projesi kapsamında satış yaptığı daire sahipleri (31 Aralık 2015: 1.168.668 TL), 303.207 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2015: 129.265 TL) tarafından verilmiştir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	729.458	729.458
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	112.634	--
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	(6.377)	--
Kapanış bakiyesi	835.715	729.458

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

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

6 Borçlanmalar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

		2016		2015	
		Orijinal döviz tutarı	TL	Orijinal döviz tutarı	TL
Kısa vadeli banka kredileri	AVRO	1.630.975	6.050.755	1.599.911	5.083.876
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	TL	12.662.295	12.662.295	6.574.919	6.574.919
Uzun vadeli banka kredileri	TL	21.384.774	21.384.774	19.805.769	19.805.769
Toplam finansal borçlar			40.097.824		31.464.564

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, açık olan banka kredilerine ilişkin vade ve şartlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	12.299.617
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	7.840.490
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	13.906.962
Teminatlı banka kredisi	AVRO	%3,5	2017	6.050.755
				40.097.824
31 Aralık 2015				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	14.692.913
Teminatlı banka kredisi	TL	%14,5	2021	8.594.226
Teminatlı banka kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	3.093.549
Teminatlı banka kredisi	AVRO	%3,5	2016	5.083.876
				31.464.564

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 yıldan kısa	18.713.050	11.658.795
1 – 2 yıl arası	12.011.908	6.422.423
2 – 3 yıl arası	4.011.271	5.494.771
3 yıldan fazla	5.361.595	7.888.575
	40.097.824	31.464.564

6 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, TR Libor+%5 faizli, genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2021'dir.

Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış olduğu refinansman kredisinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine refinansman kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir varlıkları üzerine refinansman kredisini kullandıran banka lehine 1. dereceden 35.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in Sümerpark AVM ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14.5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi 2021'dir.
- Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında Odea Bank A.Ş. ile toplam 18.000.000 TL tutarında, Libor+%4.95 faizli genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 14.000.000 TL kredi kullanılmıştır. Kredinin vadesi 2018'dir.

Proje kapsamında refinansman kredisini kullandıran banka lehine Denizli ili ,Merkezefendi ilçesi, 6226 ada M22A22B2D pafta 1 numaralı parselde kayıtlı B,C,D bloklarında yer alan bağımsız bölümler üzerinde 1.dereceden 36.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Şirket'in Sky City ofis projesi ile ilgili tüm hesapları refinansman kredisini kullandıran banka nezdinde banka hesapları ("proje hesabı") üzerine banka lehine rehin tesis edilecektir.

- Şirket, 1 Temmuz 2016 tarihinde, genel finansman için 1.600.000 Avro limitli % 0.29 aylık sabit faiz ile genel kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2017'dir.

7 Ticari Borçlar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Danışmanlık hizmetlerine ilişkin borçlar	595.716	359.086
Güvenlik hizmetlerine ilişkin borçlar	296.720	98.214
Temizlik hizmetlerine ilişkin borçlar	220.839	149.113
Bakım ve onarım işlerine ilişkin borçlar	166.673	216.809
Müteahhit firmalara borçlar	23.468	15.654
Reklam hizmetlerine ilişkin borçlar	10.019	41.265
Elektrik hizmetlerine ilişkin borçlar	--	250.920
Diğer borçlar	81.284	75.946
İlişkili taraflara borçlar(Not 3)	794.689	1.040.474
Toplam	2.189.408	2.247.481

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Personelden alacaklar	12.726	12.721
Toplam	12.726	12.721

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	2016	2015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	3.394.093	2.930.924
Verilen depozito ve teminatlar	104.207	104.207
Toplam	3.498.300	3.035.131

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	4.387	4.387
	4.387	4.387

9 Stoklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla stoklar satış amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

	2016	2015
Sümerpark 3. Blok Evleri	3.182.745	4.605.982
Sky City Ofis Projesi	23.080.093	15.515.472
	26.262.838	20.121.454

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yapılmakta olan satış amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Açılış bakiyesi	20.121.454	8.493.867
Girişler	7.636.400	5.879.961
Çıkışlar ^(*)	(1.495.016)	(5.746.454)
Transferler	--	11.494.080
Kapanış bakiyesi	26.262.838	20.121.454

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 1.495.016 TL olan “Çıkışlar” tutarı, satış amaçlı gayrimenkul satış maliyetinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 5.746.454 TL).

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 7.564.621 TL ofis projesi ile ilgili yapılan harcamalar (31 Aralık 2015: 4.021.394 TL) ve 71.779 TL 3.blok konutların hakediş bedelinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 1.858.567 TL).

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başı	159.978.000	169.765.000
Değer artışı/ (azalışı) (Not 22)	--	1.707.080
Transferler ^(*)	--	(11.494.080)
Dönem sonu	159.978.000	159.978.000

(*) Sky City ofis projesinin inşaatı Sümerpark AVM'nin de bulunduğu arsa üzerinde yapılmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ofislerin arsa payları doğrultusunda arsa değerleri tespit edilmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	2016		2015	
	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Denizli Sümerpark AVM	30 Aralık 2016	159.978.000	31 Aralık 2015	159.978.000
		159.978.000		159.978.000

Denizli Sümerpark AVM

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 146.560.520 TL'dir

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Sümerpark AVM ve tüm taşınabilir finansman kredisinin teminatı olarak 1. dereceden 35.000.000 TL bedelle ipoteklidir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, ilgili alışveriş merkezinde yer alan hipermarketin 20 yıllığına kiracı olarak bulunmasına dair şerhi bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Sümerpark AVM'nin maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 159.978.000 TL'dir. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile arsa değeri ve arsa değeri üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri belirlenmektedir. Buna göre arsa emsal bedeli 35.736.000 TL (31 Aralık 2015: 35.736.000 TL) arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri ise 124.242.000 TL (31 Aralık 2015: 124.242.000 TL) olarak belirlenmiştir. Değerleme raporunda yer alan başlıca varsayımlar; arsa için parsel birim değeri 1.000 TL/m² (31 Aralık 2015: 1.000 TL/m²) kullanılmıştır. Arsa üzerindeki inşai yatırımlarının değeri için yapı birim maliyeti 1.150 TL/m² (31 Aralık 2015: 1.150 TL/m²) kullanılmıştır. Söz konusu AVM ve arsasının gerçeğe uygun değer hiyerarşi seviyesi 2'dir.

Şirket, faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkulünden elde ettiğini kira gelirleri ile dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin direkt işletme maliyetlerini Not 19'da sunmuştur.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL cinsinden tam olarak ifade edilmiştir.)

11 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	522.528	1.200	523.728
Toplam	555.128	1.200	556.328

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2016	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(430.088)	(39.330)	(469.418)
Toplam	(462.688)	(39.330)	(502.018)
Net maddi duran varlıklar	92.440		54.310

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	31 Aralık 2015
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	494.217	28.311	522.528
Toplam	526.817	28.311	555.128

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2015	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2015
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(368.289)	(61.799)	(430.088)
Toplam	(400.889)	(61.799)	(462.688)
Net maddi duran varlıklar	125.928		92.440

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	31 Aralık 2016
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395	--	2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2016	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2016
Haklar	(1.872.409)	(223.837)	(2.096.246)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(71.743)	(3.079)	(74.822)
Toplam	(1.944.152)	(226.916)	(2.171.068)
Net maddi olmayan duran varlıklar	834.243		607.327

1870 yılında yapılan 6. Vakıf Han binası, 13 Eylül 2007 tarihinde 12 yıllığına "restore et/işlet/devret" sistemi ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralanmıştır. Bina iş merkezi olarak kullanılmakta olup, kira geliri sağlanmaktadır. Şirket, ilişikteki finansal tablolarda Vakıf Han kullanım hakkını maddi olmayan duran varlıklara sınıflamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	31 Aralık 2015
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	69.920	10.151	80.071
Toplam	2.768.244	10.151	2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2015	Cari Dönem İtfa payı	31 Aralık 2015
Haklar	(1.648.572)	(223.837)	(1.872.409)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(69.920)	(1.823)	(71.743)
Toplam	(1.718.492)	(225.660)	(1.944.152)
Net maddi olmayan duran varlıklar	1.049.752		834.243

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının taşınan değerleri ve özkaynak yöntemine konu sahiplik oranları aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Maya	50	2.561.765	50	2.792.031
		2.561.765		2.792.031

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam varlıklar	2.258.107	2.182.986
Toplam yükümlülükler	(4.178.938)	(3.643.285)
Net yükümlülükler	(1.920.831)	(1.460.299)

	2016	2015
Gelirler	107.412	125.681
Giderler (-)	(567.944)	(519.709)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(460.532)	(394.028)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı	(230.266)	(197.014)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istimlak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlanmamıştır. 31 Aralık 2016 ve 2015 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 12.750.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 12.750.000 TL). Bu tutar Şirket'in Maya'daki yatırımının üzerinde olduğu için değer düşüklüğü oluşmadığı sonucuna varılmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dava karşılıkları ⁽¹⁾	47.453	47.453
Toplam	47.453	47.453

(1) 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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	2016	2015
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.139.485	71.139.485
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	301.536	252.608
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	--	--
	71.441.021	71.392.093

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 31 Aralık 2016 ve 2015 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 2016 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 281.536 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2015: 80.000 ABD Doları karşılığı 232.608 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

15 Taahhütler (devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0'dır (31 Aralık 2015: %0).

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, bilanço dışı yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	301.536	252.608
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	43.200	43.200
Özelleştirme İdaresi	96.285	96.285
Toplam	441.021	392.093

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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan faaliyet kiralaması yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 yıldan az	144.100	131.682
1-5 yıl arası	350.307	492.987
	494.407	624.669

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde faaliyet kiralamaları nedeniyle 172.852 TL (31 Aralık 2015: 157.947 TL) kira gideri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan olarak Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla Sümerpark AVM ve Vakıf Han kiracıları ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, sözleşmelere dayanan asgari faaliyet kiralaması alacakları aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 yıldan az	5.102.232	5.048.270
1-5 yıl arası	14.224.608	18.217.365
5 yıldan uzun	87.369	776.326
	19.414.209	24.041.961

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, faaliyet kiralamaları kaynaklı 6.299.759 TL (31 Aralık 2015: 5.890.591 TL) kira geliri finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 109.689 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2015: 121.538 TL) 14.670 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2015: 68.431 TL) ödenecek maaşlardan, 95.019 TL (31 Aralık 2015: 53.107 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	2016	2015
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	167.731	124.572
Toplam	167.731	124.572

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 2016 tarihi itibarıyla, azami 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: %3,81). Şirket, 31 Aralık 2016 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, çalışanlara sağlanan faydalardaki aktüeryal kazançlar hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	124.572	106.808
Faiz maliyeti	11.244	9.612
Hizmet maliyeti	30.302	23.688
Nakit ödenen	--	--
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	1.613	(15.536)
Kıdem tazminatı karşılığı	167.731	124.572

17 Peşin Ödenmiş Giderler, Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Peşin Ödenmiş Giderler

	2016	2015
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	353.422	487.948
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	2.776.415	816.737
Toplam	3.129.837	1.304.685

Diğer Dönen Varlıklar

	2016	2015
İndirilecek KDV	921.826	1.346.829
Peşin ödenmiş vergiler	16.561	29.171
Diğer	11.152	11.152
Toplam	949.539	1.387.152

Diğer Duran Varlıklar

	2016	2015
İndirilecek KDV	3.981.411	3.814.632
Toplam	3.981.411	3.814.632

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	2016	2015
Alınan avanslar (*)	8.970.856	6.156.968
Gelecek aylara ait gelirler	845.040	849.900
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	88.264	46.919
Toplam	9.904.160	7.053.787

(*) 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla alınan avanslar, Şirket'in Sümerpark Evleri konut projesine istinaden 3'üncü blok için ve Sky City ofis projesi için gerçekleştirdiği satışlardan aldığı avanslardan oluşmaktadır.

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 89.100.000 TL). 31 Aralık 2016 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 2015: 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 yansıtılabilecek şekilde düzeltildiğinde 2.481.981 TL tutarında sermaye enflasyon düzeltmesi farkı oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabı 1.187.526 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Geçmiş yıl karları

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, geçmiş yıl karları aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	2016	2015
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıl karları	34.088.550	33.245.815
Toplam	34.127.188	33.284.453

Diğer Yedekler

15 Şubat 2011 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 35.900.000 TL tutarında azaltılmasına ve SPK ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri sonucunda Şirket Ana Sözleşmesi'nin bu yönde tadiline karar verilmiştir. Sermaye azaltımını tamamlayıcı işlem olarak sermayenin 29.000.000 TL artırılması işlemi çerçevesinde, sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak paylar SPK tarafından 17 Şubat 2011 tarih ve GYO.78/75 sayılı karar ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 35.900.000 TL tutarındaki sermaye azaltımı 22 Şubat 2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirket, hissedarlarına rüçhan haklarını 1-15 Mart 2011 tarihleri arasında kullandırmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasından arta kalan paylar nedeniyle tasarruf sahiplerine satış işlemi 1-15 Nisan 2011 arasında gerçekleştirilmiştir.

19 Nisan 2011 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Şirket'in 96.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermayesinin 35.900.000 TL azaltılmasına ve eş zamanlı olarak 29.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılarak 89.100.000 TL'ye çıkartılmasına karar verilmiştir. Şirket sermaye azaltımına ilişkin tutarın 29.000.000 TL tutarındaki kısmını diğer yedek olarak kaydetmiştir.

Şirket'in 60.100.000 TL'ye azaltılan sermayenin 89.100.000 TL'ye artırılması işlemi tamamlanmış olup, SPK'dan konuya ilişkin olarak alınan Sermaye Artırımının Tamamlanmasına İlişkin Belge, 13 Mayıs 2011 tarihinde tescil edilmiş ve 20 Mayıs 2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Satış amaçlı gayrimenkul satışları	1.934.428	7.289.029
Sümerpark AVM kira gelirleri	5.202.740	4.881.205
Diğer kira gelirleri (*)	1.097.019	1.009.386
	8.234.187	13.179.620
	2016	2015
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(1.556.088)	(5.846.934)
Sümerpark AVM işletme maliyeti	(1.117.719)	(998.199)
İtfa payları	(208.333)	(208.333)
	(2.882.140)	(7.053.466)

(*) 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait elde edilen kira geliri Şirket'in Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiraladığı 6.Vakıf Han binasını başka bir üçüncü kişiye kiralamasından elde ettiği kira gelirinden oluşmaktadır.

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Personel giderleri	1.751.704	1.659.968
Kira giderleri	172.852	157.947
Danışmanlık giderleri	78.844	194.184
Amortisman ve itfa payları	57.913	79.126
Taşıt aracı giderleri	25.220	36.721
Bilgi işlem giderleri	24.484	67.128
Haberleşme giderleri	18.944	16.815
Noter ve resmi takip giderleri	18.370	76.814
Seyahat giderleri	14.135	11.750
Diğer	204.900	422.075
	2.367.366	2.722.525

Pazarlama giderleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	40.096	268.080
Hisse borsa payı	12.185	12.468
Toplam	52.281	280.548

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri sırasıyla 266.246 TL (31 Aralık 2015: 287.459 TL)'dir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 41.546 TL'dir (31 Aralık 2015: 33.300 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Kiracılardan diğer gelirler	28.113	--
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	6.377	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 10)	--	1.707.080
Diğer	--	2.725
Toplam	34.490	1.709.805

Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Karşılık giderleri (Not 5)	(112.634)	--
Toplam	(112.634)	--

23 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Not 3) (*)	330.744	280.937
Mevduat faiz gelirleri	37.664	51.335
Kur farkı gelirleri	--	21.771
Toplam	368.408	354.043

(*) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 330.744 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 280.937 TL)

24 Finansman Giderleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Kredi faiz giderleri	5.200.697	4.162.830
Aktifleştirilen finansman gideri	(1.403.655)	(93.549)
İlişkili taraflara faiz giderleri (Not 3)	26.986	22.896
Kredi komisyon giderleri	46.957	41.740
Banka masrafları	23.030	13.263
Kur farkı giderleri	851.724	--
Toplam	4.745.739	4.147.180

25 Vergiler

Şirket'in portföy işletmeciliğinden doğan kazancı 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (d) bendi gereği kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları geçici vergi uygulamasına da tabi değildir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

26 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
Net dönem karı/(zararı)	(1.753.341)	842.735
<i>Payların ağırlıklı ortalama sayısı</i>		
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	(0,02)	0,009

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

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski

27.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine 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 iştigal etmektir. Şirket'in faaliyetleri devam eden gayrimenkul projelerinden oluşmaktadır.

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

2016	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)	63.869	1.632.927	3.394.093	12.726	4.061.951
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	670.635	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	63.869	1.632.927	3.394.093	12.726	4.061.951
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)		835.715			
-Değer düşüklüğü (-)		(835.715)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

2015	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)	117.197	2.395.587	2.930.924	12.721	1.203.812
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	640.470	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar net defter değeri	117.197	2.395.587	2.930.924	12.721	1.203.812
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)		729.458			
-Değer düşüklüğü (-)		(729.458)			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.2. Likidite Riski

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, parasal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan fazla
Finansal borçlar	40.097.824	49.986.293	8.114.698	11.606.141	30.265.454	--
Ticari borçlar	2.189.408	2.189.408	2.189.408	--	--	--
Diğer borçlar	4.387	4.387	4.387	--	--	--
Toplam	42.291.619	52.180.088	10.308.493	11.606.141	30.265.454	--

31 Aralık 2015	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan fazla
Finansal borçlar	31.464.564	44.944.032	1.881.757	10.399.544	28.470.427	4.192.304
Ticari borçlar	2.247.481	2.247.481	2.247.481	--	--	--
Diğer borçlar	4.387	4.387	4.387	--	--	--
Toplam	33.716.432	47.195.900	4.133.625	10.399.544	28.470.427	4.192.304

27.3. 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.

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	--	--
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)	--	--	--	--	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	6.050.755	--	1.630.975	5.083.876	--	1.599.911
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan DiğerYükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler(10+11+12)	6.050.755	--	1.630.975	5.083.876	--	1.599.911
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)	6.050.755	--	1.630.975	5.083.876	--	1.599.911
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)	6.050.755	--	1.630.975	(5.083.876)	--	(1.599.911)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük)	6.050.755	--	1.630.975	(5.083.876)	--	(1.599.911)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplamı	--	--	--	--	--	--

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Döviz kuru riski (devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2016		
	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	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(605.076)	605.076
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro Net Etki (4+5)	--	--
TOPLAM (3+6)	(605.076)	605.076

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2015		
	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	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--
<i>Avro'nun TL karşısında ortalama %10 Değerlenmesi halinde;</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(508.388)	508.388
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6-Avro Net Etki (4+5)	--	--
TOPLAM (3+6)	(508.388)	508.388

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

27.3. Piyasa Riski (devamı)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit faizli finansal araçlar	2016	2015
İlişki taraflardan alacaklar	3.394.093	2.930.924
İlişkili taraflara borçlar	(794.689)	(1.040.474)
Finansal borçlar	(13.891.245)	(13.678.102)
	(11.291.841)	(11.787.652)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	(26.206.579)	(17.786.462)
	(26.206.579)	(17.786.462)

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 14.614 TL (31 Aralık 2014: 17.184 TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

27.4. Sermaye Yönetimi

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

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

28 Finansal Araçlar

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

28 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Not	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.063.424	4.063.424	1.209.084	1.209.084
Ticari alacaklar	5	1.632.927	1.632.927	2.395.587	2.395.587
Diğer alacaklar	8	116.933	116.933	116.928	116.928
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	63.869	63.869	117.197	117.197
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	3.394.093	3.394.093	2.930.924	2.930.924
Finansal yükümlülükler					
Teminatlı banka kredileri	6	40.097.824	40.097.824	31.464.564	31.464.564
Ticari borçlar	7	1.394.719	1.394.719	1.207.007	1.207.007
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	794.689	794.689	1.040.474	1.040.474
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	4.387	4.387	4.387	4.387
Diğer yükümlülükler (*)	17	88.264	88.264	46.919	46.919

(*) Alınan avanslar, gelecek aylara ait gelirler gibi finansal olmayan varlıklar diğer yükümlülükler içerisine dahil edilmemiştir.

29 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Global Yatırım Holding`in, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi`ndeki hisseleri, yine sermayesinin tamamına sahip olduğu Arduş Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.`ye devredilmiştir.

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 2016 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 2015: 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)	4.061.951	1.203.812
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	186.848.165	180.933.697
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.561.765	2.792.031
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.394.093	2.930.924
Diğer Varlıklar		9.930.299	9.233.893
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	206.796.273	197.094.357
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	40.097.824	31.464.564
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)	4.387	4.387
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	154.275.621	156.030.575
Diğer Kaynaklar		12.418.441	9.594.831
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	206.796.273	197.094.357
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için			
A1 Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL		4.061.951	1.203.812
A2 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B1 Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.561.765	2.792.031
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)	--	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

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)	%90	%92	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%1	%1	≤%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	%26	%20	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL				
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	%2	%1	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%2	%1	≤%10