

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

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
VE AYNI TARİHTE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR**

İçindekiler

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu	1-2
Ara Dönem Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Ara Dönem Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tabloları Tamamlayıcı Dipnotlar.....	6-35
EK Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	35-37

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Dipnotlar			
DÖNEN VARLIKLAR		36.621.187	44.893.341
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.354.761	1.238.368
Ticari alacaklar	5	5.102.540	1.574.900
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3	148.438	60.590
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.954.102	1.514.310
Diğer alacaklar	8	4.578.912	17.490
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	4.409.268	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	169.644	17.490
Stoklar	9	25.004.801	41.274.324
Peşin ödenmiş giderler	17	261.157	299.937
Diğer dönen varlıklar	17	319.016	488.322
DURAN VARLIKLAR		114.376.312	121.195.012
Diğer alacaklar	8	229.601	4.030.220
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	--	3.884.085
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	229.601	146.135
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	2.195.729	2.311.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	109.622.100	109.622.100
Maddi duran varlıklar	11	25.292	43.592
Maddi olmayan duran varlıklar	12	212.038	383.332
Peşin ödenmiş giderler	17	170.074	692.466
Diğer duran varlıklar	17	1.921.478	4.112.094
TOPLAM VARLIKLAR		150.997.499	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2018 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem

Özet Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
		Dipnotlar	
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16.591.473	47.620.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	9.869.207	17.080.994
Ticari borçlar	7	2.381.165	1.957.841
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3	787.876	223.913
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.593.289	1.733.928
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	216.112	139.128
Kısa vadeli karşılıklar	14	340.735	290.847
Ertelenmiş gelirler	17	3.770.151	28.142.876
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3	--	10.297.010
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	3.770.151	17.845.866
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	14.103	8.607
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		37.554.203	19.237.386
Uzun vadeli borçlanmalar	6	8.329.018	11.967.108
Diğer borçlar		29.016.888	7.069.876
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	3	29.016.888	7.069.876
Uzun vadeli karşılıklar		208.297	200.402
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	208.297	200.402
ÖZKAYNAKLAR		96.851.823	99.230.674
Ödenmiş sermaye	18	89.100.000	89.100.000
Sermaye düzeltme farkları	18	2.481.981	2.481.981
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		117.345	117.345
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.187.526	1.187.526
Diğer yedekler	18	29.000.000	29.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(22.340)	18.856
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>		(22.340)	18.856
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	18	(22.675.034)	32.373.847
Net dönem karı/(zararı)		(2.337.655)	(55.048.881)
TOPLAM KAYNAKLAR		150.997.499	166.088.353

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2018 Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Dipnotlar					
KAR VEYA ZARAR KISMI:					
Hasılat	19	23.442.048	2.486.536	4.965.103	1.725.451
Satışların maliyeti	19	(18.251.405)	(2.006.596)	(1.499.727)	(430.986)
BRÜT KAR		5.190.643	479.940	3.465.376	1.294.465
Genel yönetim giderleri	20	(2.192.318)	(674.139)	(2.046.220)	(581.768)
Pazarlama giderleri	20	(119.930)	(85.421)	(107.626)	(44.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	155.956	7.428	11.031	3.506
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		3.034.351	(272.192)	1.322.561	672.003
TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri	5	(428.044)	(93.420)	(330.755)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	13	(115.479)	(10.378)	(219.438)	(73.441)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.490.828	(375.990)	772.368	598.562
Finansman gelirleri	23	414.981	209.569	284.631	98.413
Finansman giderleri	24	(5.243.464)	(2.323.671)	(3.652.537)	(1.089.505)
VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)		(2.337.655)	(2.490.092)	(2.595.538)	(392.530)
Dönem vergi geliri/(gideri)		--	--	--	--
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(2.337.655)	(2.490.092)	(2.595.538)	(392.530)
Pay başına kazanç/(zarar)	26	(0,026)	(0,028)	(0,029)	(0,004)
Sulandırılmış pay başına kazanç/(zarar)	26	(0,026)	(0,028)	(0,029)	(0,004)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(41.196)	(6.068)	7.102	(3.071)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	16	(41.196)	(6.068)	7.102	(3.071)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(2.378.851)	(2.496.160)	(2.588.436)	(395.601)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Eylül 2018 Dönemine Ait

Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler						Birikmiş karlar
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Diğer yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam		
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	89.100.000	2.481.981	117.345	14.922	1.187.526	29.000.000	34.127.188	(1.753.341)	154.275.621		
Transferler	--	--	--	--	--	--	(1.753.341)	1.753.341	--		
Toplam kapsamlı gider	--	--	--	7.102	--	--	--	(2.595.538)	(2.588.436)		
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 89.100.000	2.481.981	117.345	22.024	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(2.595.538)	151.687.185		
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	89.100.000	2.481.981	117.345	18.856	1.187.526	29.000.000	32.373.847	(55.048.881)	99.230.674		
Transferler	--	--	--	-	--	--	(55.048.881)	55.048.881	--		
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(41.196)	--	--	--	(2.337.655)	(2.378.851)		
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	18 89.100.000	2.481.981	117.345	(22.340)	1.187.526	29.000.000	(22.675.034)	(2.337.655)	96.851.823		

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 30 Eylül 2018 Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı / (zararı)		(2.337.655)	(2.595.538)
<i>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</i>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	189.594	183.753
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		520.142	594.935
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	21	42.211	35.887
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		477.931	559.048
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	115.479	219.438
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	3.041.604	2.438.190
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		1.529.164	840.778
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>			
Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(3.955.683)	(393.122)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(87.848)	(29.790)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış		(3.867.835)	(363.332)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(760.803)	(391.854)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış		3.884.085	(400.619)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(4.644.888)	8.765
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		16.269.523	(12.501.188)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		2.921.094	2.625.644
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		423.324	(267.299)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		563.963	22.226
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		(140.639)	(289.525)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.993.234)	6.056.573
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış		(13.993.234)	6.056.573
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(75.513)	(3.307)
İşletme faaliyetlerinde(n) sağlanan/(kullanılan) net nakit		2.357.872	(4.033.775)
B. Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
		--	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11-12	--	(8.481)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		--	(8.481)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	5.629.169
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		11.650.002	11.549.306
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(10.366.057)	(11.684.039)
Ödenen faiz		(3.525.424)	(4.290.115)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(283.912)	2.102.369
Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(2.525.391)	3.306.690
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(167.519)	(735.566)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	501.858	1.353.877
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	334.339	618.311

İlişikteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket'in kayıtlı adresi; Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy/İstanbul'dur. Şirket bünyesinde 17 (31 Aralık 2017: 19) kişi çalışmaktadır.

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

Şirket'in (Pera Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak) hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BİST") işlem görmektedir. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Ara dönem özet finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 2 Haziran 2017 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Özet ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları, aşağıda açıklananlar dışında, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardaki açıklamalarla tutarlıdır. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tablolarla birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" ve "TFRS 9 Finansal Araçlar" standartlarının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standartların geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır. 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan diğer standartlar da bulunmakla birlikte bu standartların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

TFRS 9 Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü

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

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39'daki mevcut hükümleri büyük oranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9'un uygulanmasının Şirket'in finansal borçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(i) *Finansal Varlıkların ve Finansal Yükümlülüklerin Sınıflandırması ve Ölçümü (devamı)*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
---	---

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

	TMS 39'a göre orijinal sınıflandırma	TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma	TMS 39'a göre orijinal defter değeri	TFRS 9 'a göre yeni defter değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.238.368	1.238.368
Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	1.574.900	1.574.900
Diğer alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	Kredi ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet	4.047.710	4.047.710

(ii) *Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü*

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari ve diğer alacaklar ile nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 9'un uygulanmasıyla birlikte, "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli TMS 39'daki "Gerçekleşmiş Zarar" modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39'a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ'lar: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve
- Ömür boyu BKZ'lar: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9'un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak finansal tablolara alınmasından sonra kredi riskinde önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda 12 aylık beklenen kredi zararları karşılığı, gelmesi durumunda ise ömür boyu beklenen kredi zararları karşılığı ayırır ve değer düşüklüğü hesaplar.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'larının tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerine dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve niteliksel bilgi ve analizleri içerir.

BKZ'lerin ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

(ii) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Değer düşüklüğünün sunumu

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

Ticari alacaklara ait değer düşüklükleri kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulur. Sonuç olarak, Şirket, TMS 39 kapsamında, ticari alacaklara ait 330.755 TL tutarındaki değer düşüklüğü zararlarını, “Genel yönetim giderleri” kaleminden 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren altı aylık döneme ait ara dönem özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, “TFRS 9 uyarınca belirlenen değer düşüklüğü kazançları (zararları) ve değer düşüklüğü zararlarının iptalleri” kalemine sınıflamıştır.

Şirket 1 Ocak 2018 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla TFRS 9 uygulamasının etkilerini değerlendirmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

TFRS 15’in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

Şirket 1 Ocak 2018 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibarıyla TFRS 15 uygulamasının etkilerini değerlendirmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.5 Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

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

İlişikteki ara dönem özet 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.

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

Şirket	2018 (%)	2017 (%)
Maya	50	50

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem 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. Cari dönemde Şirket, önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, "genel yönetim giderleri" içerisinde gösterilen, 217.606 TL tutarındaki Sümerpark Alışveriş Merkezi'ne ("Sümerpark AVM") ait personel giderleri, karşılaştırmalı finansal tablolarda "satışların maliyeti"ne sınıflandırılmıştır.

Yapılan bu sınıflamanın özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile özet nakit akış 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 TMS'ye 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, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

Önemli tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 5 – Kredi zarar karşılığı

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 16 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 10 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.8. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralamalar

KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, UFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve UMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, TFRS 16’nın uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

Şirket, TMS 28 uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

a) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11Müşterek Anlaşmalar

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

UMS 12 Gelir Vergileri

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

UMS 23 Borçlanma Maliyetleri

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

Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)

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

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Özet ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları, 2.1.4 numaralı dipnotta açıklananlar hariç, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolardaki açıklamalarla tutarlıdır. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihli yıllık finansal tablolara birlikte değerlendirilmelidir.

3 İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in, ana ortağı ve kontrol eden Ardus Gayrimenkul'dür. Ardus Gayrimenkul'ün nihai ortağı Global Yatırım Holding A.Ş. ("Global Holding")'dir. Şirket'in ilişkili tarafları Global Holding ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar

Şirket'in, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflarla olan alacak ve borç bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar		
<i>Ticari alacaklar</i>		
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	148.438	60.590
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	4.404.896	--
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	4.372	--
Toplam	4.409.268	--
Duran Varlıklar		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Maya	--	3.884.085
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
<i>Ticari borçlar</i>		
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	497.871	2.328
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	206.085	221.585
Ardus Gayrimenkul	83.235	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	685	--
Toplam	787.876	223.913
Ertelenmiş Gelirler		
Global Holding	--	10.297.010
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
<i>Diğer borçlar</i>		
Ardus Gayrimenkul	29.016.888	7.069.876

Şirket'in, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 148.438 TL tutarındaki ilişkili taraflardan ticari alacakları, Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş. tarafından Sümerpark AVM'de bir bölümün kiralanması sonucu oluşmuştur (31 Aralık 2017: 60.590 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, kısa vadeli diğer alacaklar içerisinde sınıflanan 4.404.896 TL Kıbrıs'ta geliştirilecek proje için Şirket tarafından Maya'ya verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 3.884.085 TL tutarında uzun vadeli diğer alacaklar) (Dipnot 8).

3 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alacak ve borçlar (devamı)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 497.871 TL, Tenera Enerji ve Ticaret A.Ş. tarafından Şirket'in portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin sağlanan elektrik hizmetlerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2017: 2.328 TL)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ticari borçlar içerisinde sınıflanan 206.085 TL, Global Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerine ait sigorta poliçelerinden doğan borçlardır (31 Aralık 2017: 221.585 TL)

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

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

İlişkili kuruluşlar ile işlemler

Şirket'in, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflarla olan işlemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Kira geliri				
Sümerpark Gıda İşletmeciliği A.Ş.	17.907	7.136	18.702	6.749
Faiz geliri				
Maya	401.207	207.167	259.496	90.709
Diğer gelir				
Global Ticari Emlak Yatırımları A.Ş.	24.624	3.705	--	--
Enerji giderleri				
Tenera Enerji Ticaret A.Ş.	547.070	--	899.433	310.899
Sigorta giderleri				
Global Sigorta Aracılık Hizmetleri AŞ	213.260	67.117	228.940	76.584
Kira giderleri				
Ardus Gayrimenkul	28.301	--	12.101	12.101
Rıhtım 51 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	21.623	21.623	--	--
Global Holding	--	--	24.933	--
Faiz gideri				
Ardus Gayrimenkul	2.142.986	--	1.350.764	--
Global Holding	--	--	574.549	247.572
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	--	11.294	--
Diğer giderler				
Ardus Gayrimenkul	21.550	--	--	--
Global Liman İşletmeleri A.Ş.	2.829	--	4.559	1.692
Global Menkul Değerler A.Ş.	--	--	7.489	58

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde üst yönetime yapılan ödemeler 235.137 TL tutarında maaş ve 142.406 TL tutarındaki huzur hakkından oluşmaktadır (30 Eylül 2017: sırasıyla 201.705 TL ve 143.291 TL).

4 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.202	1.914
Bankalar	1.353.559	1.236.454
- Vadesiz mevduat	1.353.559	1.236.454
Finansal durum tablosunda yer alan toplam	1.354.761	1.238.368
Bloke mevduat	(1.020.422)	(736.510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	334.339	501.858

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sümerpark AVM için refinansman kredisini kullandıran Türkiye İş Bankası A.Ş. nezdinde 56.717 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 325.814 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Sky City ofis projesi için refinansman kredisini kullandıran Odeabank A.Ş. nezdinde 963.705 TL blokaj tutarı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 410.696 TL).

5 Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak çek ve senetleri	3.867.686	434.573
Alicılar	1.086.416	1.079.737
Şüpheli alacaklar	2.149.508	1.726.612
Şüpheli alacaklar karşılığı	(2.149.508)	(1.726.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	148.438	60.590
Toplam	5.102.540	1.574.900

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 1.086.416 TL olan "Alicılar" hesabının 891.855 TL tutarındaki kısmı, Sümerpark AVM kiracıları alacaklarından (31 Aralık 2017: 814.683 TL), 194.561 TL tutarındaki kısmı ise diğer kira gelirleri alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 265.054 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, alacak çek ve senetlerinin 3.276.844 TL tutarındaki kısmı Şirket'in Denizli arazisi üzerinde tamamlanan "Skycity" ofis projesi kapsamında satış yaptığı ofis sahipleri , 536.400 TL tutarındaki kısmı ise Sümerpark AVM kiracıları (31 Aralık 2017: 260.911 TL), 54.442 TL tutarındaki kısmı ise "Sümerpark Evleri" daire sahipleri (31 Aralık 2017: 173.662 TL) tarafından verilmiştir.

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

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

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.726.612	835.715
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	428.043	330.755
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (Dipnot 22)	(5.147)	(3.438)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	2.149.508	1.163.032

6 Borçlanmalar

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

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Banka Kredileri	16.690.121	27.009.470
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.508.104	2.038.632
	18.198.225	29.048.102

Banka Kredileri

Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları

Para Birimi	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
TL	9.032.140	16.356.074
	9.032.140	16.356.074

Uzun Vadeli Banka Kredileri

Para Birimi	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
TL	7.657.981	10.653.396
	7.657.981	10.653.396

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

30 Eylül 2018				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	7.815.161
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	6.107.828
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	2.767.132
				16.690.121
31 Aralık 2017				
	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Defter değeri
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%5	2021	9.784.328
Teminatl bank kredisi	TL	%14,5	2021	6.901.022
Teminatl bank kredisi	TL	TR Libor+%4,95	2018	10.324.120
				27.009.470

6 Borçlanmalar (devamı)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	9.032.140	16.356.074
1 – 2 yıl arası	4.341.400	4.683.159
2 – 3 yıl arası	3.316.581	3.519.321
3 yıldan fazla	--	2.450.916
	16.690.121	27.009.470

Finansal Kiralama Borçları

30-Eylül-2018			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.540	231.473	837.067
1 – 5 yıl arası	733.560	62.523	671.037
	1.802.100	293.996	1.508.104

31-Aralık-2017			
	Gelecekteki Asgari Kira Ödemeleri	Faiz	Asgari Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri
1 yıldan az	1.068.541	343.621	724.920
1 – 5 yıl arası	1.534.961	221.249	1.313.712
	2.603.502	564.870	2.038.632

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal borçlar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	29.048.102
Yeni alınanlar	--
Anapara ödemeleri	(10.405.781)
Faiz tahakkukları değişimi	(444.096)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	18.198.225

Şirket, 2 Mayıs 2013 tarihinde, yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan Sümerpark AVM'nin finansmanı kapsamında kullanmış olduğu banka kredilerinin refinansmanına yönelik olarak toplam 23.000.000 TL tutarında, TR Libor+%5 faizli, genel nakdi ve gayrinakdi kredi ("refinansman kredisi") sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin vadesi 2021'dir.

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

6 Borçlanmalar (devamı)

Şirket, 21 Şubat 2014 tarihinde, genel finansman için 12.125.000 TL limitli %14,5 sabit faiz ile Genel Kredi Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla söz konusu limitten 9.000.000 TL kredi kullanmıştır. Global Holding, Şirket'in ilgili sözleşme kapsamında kullanmış ve kullanacak olduğu kredilerinden kaynaklanan tüm borç ve taahhütlerine kredisinin vadesi boyunca müteselsil kefil olmuştur. Kredinin vadesi 2021'dir.

Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde portföyünde yer alan Sky City ofis projesinin finansmanı kapsamında 18.000.000 TL tutarında genel nakdi kredi sözleşmesi imzalamıştır. Kredinin son taksit ödemesi 15 Ekim 2018'de yapılmıştır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama borçları, Sky City ofis projesinin finansal kiralama yoluyla makina, teçhizat ve asansör alımından kaynaklanmaktadır.

7 Ticari Borçlar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 3)	787.876	223.913
İlişkili olmayan taraflara borçlar	1.593.289	1.733.928
Toplam	2.381.165	1.957.841

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	4.409.268	--
Ofislere ilişkin alacaklar (*)	169.644	--
Personelden alacaklar	--	17.490
Toplam	4.578.912	17.490

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ofislerden diğer alacaklar, Sky City ofis projesine ilişkin olarak ödenen abonelik bedelleri gibi maliyetlerin ofis sahiplerine yansıtılması nedeni ile oluşan alacaklardır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	229.601	146.135
Bank Asya'dan olan alacak	403.126	403.126
Karşılık ayrılan Bank Asya alacağı (-)	(403.126)	(403.126)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	--	3.884.085
Toplam	229.601	4.030.220

8 Diğer Alacaklar ve Borçlar (devamı)

SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'ndan 12 Şubat 2018 tarihli ve 12233903-340.13-E.1609 sayılı yazısıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirdiği müşterek yönetime tabi iş ortaklığı Maya'ya verilen avans alacağının uzun bir süre önce oluşması, Şirket'in aktifindeki toplam (ticari ve ticari olmayan) alacakların yaklaşık %65'ini oluşturduğu, Maya'nın Kuzey Kıbrıs'ta geliştirmekte olduğu projenin akıbeti konusunda uzun bir süredir somut bir gelişme yaşanmaması, Şirket'in ilişkili taraflarından ticari olmayan alacağının olmasının III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23/1-f maddesine aykırılık olarak değerlendirilebileceği dikkate alınarak, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 96. maddesi kapsamında;

i) Söz konusu alacağın 31 Aralık 2018 tarihine kadar tahsil edilmesi ya da projeye başlanması gerektiği,

ii) Bu durumlardan birinin gerçekleşmemesi halinde Maya'nın söz konusu şirkete konulan sermaye ve alacak tutarından az olmamak ve Şirket'i zarara uğratmayacak şekilde 31 Aralık 2018 tarihine kadar Şirket'in aktifinden çıkarılması gerektiği belirtilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu konuya ilişkin olarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirmeler devam etmektedir.

9 Stoklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Sky City Ofis Projesi ("Sky City Ofis")	22.966.102	38.822.979
Sümerpark 3. Blok Evleri ("Sümerpark Evleri")	2.038.699	2.451.345
	25.004.801	41.274.324

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

	2018	2017
Açılış bakiyesi	41.274.324	26.262.838
Girişler	565.461	12.782.093
Çıkışlar ^(*)	(16.834.984)	(280.905)
Kapanış bakiyesi	25.004.801	38.764.026

^(*) 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 16.834.984 TL tutarındaki çıkışlar, Sky City Ofis (16.422.339 TL) ve Sümerpark Evleri (412.645 TL) (30 Eylül 2017: 280.905 TL) maliyetlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait girişler 565.461 TL olup, Sky City ile ilgili yapılan harcamalardan oluşmaktadır (30 Eylül 2017: 12.782.093 TL).

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait girişler içinde 2.349.734 TL tutarında aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmaktadır.

10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Denizli Sümerpark AVM

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

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

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 5 Ocak 2018 tarihli raporuna göre, Sümerpark AVM'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlediği ve Şirket'in %100 hissesine takdir olunan gerçeğe uygun değeri 109.622.100 TL'dir. Gelir yaklaşımı yöntemi, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek mevcut değerini belirler.

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

11 Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemindeki maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Eylül 2018
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	534.563	--	534.563
Toplam	567.163	--	567.163

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2018
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(490.971)	(18.300)	(509.271)
Toplam	(523.571)	(18.300)	(541.871)
Net maddi duran varlıklar	43.592		25.292

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Eylül 2017
Makine, tesis ve cihazlar	32.600	--	32.600
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	523.728	8.481	532.209
Toplam	556.328	--	564.809

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Cari Dönem Amortismanı	30 Eylül 2017
Makine, tesis ve cihazlar	(32.600)	--	(32.600)
Demirbaşlar ve ofis ekipmanları	(469.418)	(16.378)	(485.796)
Toplam	(502.018)	(16.378)	(518.396)
Net maddi duran varlıklar	54.310		46.413

12 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2018	Girişler	30 Eylül 2018
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	84.547	--	84.547
Toplam	2.782.871		2.782.871

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2018	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2018
Haklar	(2.320.083)	(167.880)	(2.487.963)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(79.456)	(3.414)	(82.870)
Toplam	(2.399.539)	(171.294)	(2.570.833)
Net maddi olmayan duran varlıklar	383.332		212.038

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.

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Girişler	30 Eylül 2017
Haklar	2.698.324	--	2.698.324
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.071	--	80.071
Toplam	2.778.395		2.778.395

Birikmiş itfa payları	1 Ocak 2017	Cari Dönem İtfa payı	30 Eylül 2017
Haklar	(2.096.246)	(165.296)	(2.261.542)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(74.822)	(2.079)	(76.901)
Toplam	(2.171.068)	(167.375)	(2.338.443)
Net maddi olmayan duran varlıklar	607.327		439.952

13 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

İş ortaklıkları

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Maya	50	2.195.729	50	2.311.208
		2.195.729		2.311.208

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Toplam varlıklar	2.603.898	2.273.574
Toplam yükümlülükler	(5.256.800)	(4.695.519)
Net yükümlülükler	(2.652.902)	(2.421.945)

	30 Eylül 2018	30 Eylül 2017
Gelirler	--	12.619
Giderler (-)	(230.957)	(451.495)
Zarar ve toplam kapsamlı gelir (%100)	(230.957)	(438.876)
Eliminasyonlar	--	--
Şirket'in net dönem zararındaki ve toplam kapsamlı gelirdeki payı (%50)	(115.479)	(219.438)

Şirket, özkaynak metoduyla muhasebeleştirdiği Maya'daki net yatırımına ilişkin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirdiği değer düşüklüğü çalışmasında Maya'nın finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen etkiler sonrası kayıtlı değerini gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırmış ve bir değer düşüklüğü olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Değer düşüklüğü testine tabii tutulan yatırım Maya'nın satın alınması esnasında ortaya çıkan 3.522.181 TL tutarındaki şerefiyeyi de kapsamaktadır. Maya KKTC Hükümeti ile yaptığı sözleşmeler uyarınca Tatlısu Magosa'da tahsis edilen arazi üzerinde otel, villa ve apart bulunan tatil köyü projesi yapacaktır. Rapor tarihi itibarıyla arazi üzerinde istismak çalışmaları henüz tamamlanmadığı için inşaatla başlanmamıştır.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde, Maya'nın özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan zararları ilişikteki finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımların zararlarından paylar altında muhasebeleştirilmiştir.

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İzin karşılığı	267.905	243.394
Dava karşılığı	72.830	47.453
Toplam	340.735	290.847

14 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar (devamı)

Şirketin devam etmekte olan 52 adet dava dosyası ve icra takibi bulunmaktadır. Finansal tabloları etkileyecek düzeyde davalar için karşılık ayrılmaktadır. Devam eden icra takiplerine ilişkin olarak ticari alacaklardaki değer düşüklüğü karşılığını muhasebeleştirmektedir (Dipnot 5). İcra takipleri dışında, söz konusu davalara ilişkin açıklamalar aşağıda belirtilmiştir.

-Aalışveriş Merkezleri Kakkındaki Yönetmelik'in 19'uncu maddesi gereğince kurulması ve işletilmesi gereken plaka tanıma sisteminin kurulmaması nedeni ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 27 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca idari para cezası kesilmiştir. 22 Haziran 2018 tarihinde Şirket tarafından cezaya itiraz edilmiştir. Finansal tablolarda 25.377 TL tutarında gider karşılığı ayrılmıştır.

-Sümerpark AVM inşaatı ile ilgili olarak komşu parsel maliki tarafından arsasına dökülen molozlarla ilgili 36.000 TL tazminat talepli dava açılmıştır. Dava sonucuna göre, faizi ile birlikte eski hale getirme bedeli olarak 45.870 TL ve ecrimisil bedeli olarak 1.583 TL'nin Şirket'ten alınarak davacıya verilmesine hükmedilmiştir. Kararın bozulması ve icranın geri bırakılması talebiyle temyiz edilmiştir. Sonraki duruşma tarihi 8 Kasım 2018'dir. Şirket, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hükme konu olan 47.453 TL tutarı dava karşılığı olarak kaydetmiştir.

15 Taahhütler

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı ⁽ⁱ⁾	71.433.535	71.139.485
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
- Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler ⁽ⁱⁱ⁾	499.216	321.752
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
	71.932.751	71.461.237

⁽ⁱ⁾ Ana ortaklığın kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'leri kapsamaktadır. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin tamamı TL cinsindendir.

⁽ⁱⁱ⁾ Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı lehine vermiş olduğu TRİ'leri (Şirket'in söz konusu ortaklıklardaki kontrol oranı nispetinde) kapsamaktadır. 30 Eylül 2018 itibarıyla söz konusu TRİ'lerin 80.000 ABD Doları karşılığı 479.216 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir (31 Aralık 2017: 80.000 ABD Doları karşılığı 301.752 TL tutarındaki kısmı ABD Doları cinsinden olup kalan kısmı TL cinsindendir).

15 Taahhütler (devamı)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Banka kredilerine istinaden verilen ipotekler	71.000.000	71.000.000
Kendi tüzel kişiliği lehine verilen teminat mektupları	433.535	203.535
Müşterek yönetime tabi ortaklıkları lehine verilen teminat mektupları	499.216	321.752
Toplam	71.932.751	71.525.287

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

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerindeki ipotekler Dipnot 10'da açıklanmıştır.

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen Teminat Mektupları:		
Devlet Emlak Malzemesi Dairesi	499.216	321.752
ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.	285.800	55.800
İstanbul 14.İcra Müdürlüğü	96.285	96.285
Özelleştirme İdaresi	51.450	51.450
Toplam	932.751	525.287

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 216.112 TL tutarındaki çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların (31 Aralık 2017: 139.128 TL) 113.976 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2017: 75.576 TL) ödenecek maaşlardan, 102.136 TL (31 Aralık 2017: 63.552 TL) tutarındaki kısmıysa personele ilişkin ödenecek vergilerden oluşmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı – uzun vadeli	208.297	200.402
Toplam	208.297	200.402

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük çalışan her yıl için, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, azami 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) olmak üzere, 30 günlük toplam brüt ücret ve diğer haklar esas alınarak hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %12,25 enflasyon ve %17,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,68 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,67). Şirket, 30 Eylül 2018 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başındaki kıdem tazminatı karşılığı	200.402	167.731
Hizmet maliyeti	23.753	21.657
Faiz maliyeti	18.458	14.230
Nakit ödenen	(75.513)	(3.307)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	41.197	(7.102)
Kıdem tazminatı karşılığı	208.297	193.209

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

Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli	261.157	299.937
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli	170.074	692.466
Toplam	431.231	992.403

Diğer Dönen Varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	294.496	455.224
Peşin ödenmiş vergiler	24.520	21.946
Diğer	--	11.152
Toplam	319.016	488.322

Diğer Duran Varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İndirilecek KDV	1.921.478	4.112.094
Toplam	1.921.478	4.112.094

Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan avanslar (*)	3.416.047	26.977.910
Alınan depozito ve teminatlar	237.823	288.349
Gelecek aylara ait gelirler	116.281	876.617
Toplam	3.770.151	28.142.876

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

31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirler içerisindeki 10.297.010 TL, Şirket'in Sky City ofis projesine istinaden Global Holding'e gerçekleştirdiği satışlar için aldığı avanslardan oluşmaktadır (Dipnot 3).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi, resim ve harçlar	14.103	8.607
Toplam	14.103	8.607

18 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 89.100.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 89.100.000 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi ihraç edilmiş ve her biri 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisseden meydana gelmiştir (31 Aralık 2017: 0.01 TL nominal değerde 8.910.000.000 adet hisse).

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

Sermaye düzeltme farkları

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Geçmiş yıllar karları

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Olağanüstü yedekler	38.638	38.638
Geçmiş yıllar zararları/(karları)	(22.713.672)	32.335.209
Toplam	(22.675.034)	32.373.847

Diğer Yedekler

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

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

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

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

19 Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
<u>Hasılat</u>				
Satış amaçlı gayrimenkul satışları ⁽¹⁾	19.983.942	1.295.302	371.500	201.500
Sümerpark AVM kira gelirleri	2.410.092	800.935	3.699.377	1.202.197
Diğer kira gelirleri ⁽²⁾	1.048.014	390.299	894.226	321.754
	23.442.048	2.486.536	4.965.103	1.725.451
<u>Satışların maliyeti</u>				
Satış amaçlı gayrimenkul satışlarının maliyeti	(16.834.985)	(1.538.412)	(280.905)	(150.165)
Kira gelirleri maliyeti	(1.260.170)	(416.101)	(1.062.572)	(228.7)
İtfa payları	(156.250)	(52.083)	(156.250)	(52.083)
	(18.251.405)	(2.006.596)	(1.499.727)	(430.986)

⁽¹⁾ 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde satış amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılatın 19.393.942 TL (30 Eylül 2017: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı Sky City ofis, 590.000 TL (30 Eylül 2017: 371.500 TL) tutarındaki kısmı Sümerpark Evleri projesinden oluşmaktadır.

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

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Personel giderleri	1.357.314	430.091	1.432.058	405.074
Bina yönetim giderleri	245.228	90.967	20.865	6.593
Kira giderleri	166.893	61.199	135.224	43.835
Danışmanlık giderleri	79.405	32.684	163.932	26.491
Taşıt giderleri	38.475	11.203	26.146	12.320
Amortisman ve itfa payları	33.344	6.784	27.503	7.109
Noter ve resmi takip giderleri	28.682	501	53.185	17.889
Haberleşme giderleri	13.153	2.803	18.187	3.093
Bilgi işlem giderleri	12.739	1.800	8.846	1.800
Seyahat giderleri	8.796	3.214	23.353	6.033
Diğer	208.289	32.893	136.921	51.531
	2.192.318	674.139	2.046.220	581.768

20 Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri (devamı)

Pazarlama giderleri

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Tapu giderleri	56.423	47.451	4.294	475
Reklam ilan ve tanıtım giderleri	53.709	37.756	95.893	43.404
Hisse borsa payı	9.798	214	7.439	321
Toplam	119.930	85.421	107.626	44.200

21 Niteliklerine Göre Giderler

Şirket, finansal tablolarında giderleri fonksiyon esasına göre sınıflamıştır. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde oluşan amortisman ve itfa giderleri 189.594 TL (30 Eylül 2017: 183.753 TL)'dir. 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılık giderleri 42.211 TL'dir (30 Eylül 2017: 35.887 TL).

22 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Ofislerden diğer gelirler	150.809	5.559	5.422	--
Konusu kalmayan karşılıklar	5.147	1.869	3.438	3.438
Kiracılarından diğer gelirler	--	--	2.171	68
Toplam	155.956	7.428	11.031	3.506

23 Finansman Gelirleri

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
İlişkili taraflardan faiz gelirleri (Dipnot 3)	401.207	207.167	259.496	90.709
Mevduat faiz gelirleri	13.774	2.402	25.135	7.704
Toplam	414.981	209.569	284.631	98.413

(*) 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde ilişkili taraflardan faiz gelirleri altında kaydedilen 401.207 TL Maya'dan elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır (30 Eylül 2017: 259.496 TL).

24 Finansman Giderleri

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Kredi faiz giderleri	2.770.654	872.515	4.787.924	1.289.142
Aktifleştirilen finansman gideri	--	--	(2.349.734)	(462.416)
İlişkili taraflardan faiz giderleri (Dipnot 3)	2.142.986	1.350.764	585.843	247.572
Finansal kiralama giderleri	270.950	81.560	148	--
Kredi komisyon giderleri	39.724	11.624	35.332	11.955
Banka masrafları	15.026	5.394	20.010	2.614
Kur farkı giderleri	--	--	571.495	80
Diğer	4.124	1.814	1.519	558
Toplam	5.243.464	2.323.671	3.652.537	1.089.505

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

Kıbrıs'ta kurulmuş olan, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen, Maya, %2 oranında kurumlar vergisine tabidir. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap döneminde Maya'nın vergilendirilebilir karı bulunmamaktadır. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Maya, öngörülebilir gelecekte gerçekleşebilirliği kesin olmayan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolarına yansıtmamıştır.

26 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Pay başına kazanç/(kayıp) tutarı net dönem karının veya zararının Şirket paylarının cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pay başına kazanç/(kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Temmuz – 30 Eylül 2017
Net dönem karı/(zararı)	(2.337.655)	(2.490.092)	(2.595.538)	(392.530)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı				
Ağırlıklı ortalama pay adedi	89.100.000	89.100.000	89.100.000	89.100.000
Pay başına kar/(zarar) (*)	(0,026)	(0,028)	(0,029)	(0,004)

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

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden finansal varlıkları 143.286 TL tutarında verilen avanslardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 136.863 TL). Söz konusu finansal varlıklar ilk işlem tarihindeki kurdan TL'ye çevrilmişlerdir. Bu nedenle TL'nin yabancı para karşısındaki değişiklikler kar veya zararı etkilememektedir.

28 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri 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 uyumştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki
Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	(TL)	Dönem (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.353.559	1.236.454
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	134.838.939	151.279.756
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.195.729	2.311.208
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.409.268	3.884.085
Diğer Varlıklar		8.200.004	7.376.850
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	150.997.499	166.088.353
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	16.690.121	27.009.470
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.508.104	2.038.632
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	29.016.888	7.069.876
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	96.851.823	99.230.674
Diğer Kaynaklar		6.930.563	30.739.701
D Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	150.997.499	166.088.353

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal		Cari Dönem	Önceki
Bilgiler	İlgili Düzenleme	(TL)	Dönem (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1 Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli		--	--
A2 Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	2.195.729	2.311.208
C2 İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	932.751	525.287
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa			
K Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası			
L Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	--	--

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari /Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli					
1 Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	K/D	%0	%0	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	(B+A1)/D	%89	%91	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	(A+C-A1)/D	%2	%2	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	(A3+B1+C1)/D	%1	%1	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	B2/D	%0	%0	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	C2/D	%0	%0	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	%50	%37	≤%500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL					
8 Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 22 / (e)	(A2-A1)/D	%0	%0	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	L/D	%0	%0	≤%10