

**Türker Proje  
Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme  
Anonim Şirketi**

**1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

**Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2022 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar**

**İÇİNDEKİLER**

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

|                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU.....                                                                                                                                                          | 1  |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....                                                                                                                                 | 2  |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU .....                                                                                                                                                             | 3  |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....                                                                                                                                                       | 4  |
| NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                                                                                                             | 5  |
| NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                           | 5  |
| NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....                                                                                                                                                    | 18 |
| NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....                                                                                                                                            | 18 |
| NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                                                                                                                                               | 18 |
| NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                                                                                                               | 19 |
| NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                                                                                                                            | 19 |
| NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                                                                                                                | 19 |
| NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                                                                                                          | 20 |
| NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                                 | 20 |
| NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....                                                                                                                                             | 21 |
| NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                                                         | 22 |
| NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR .....                                                                                                                                      | 22 |
| NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....                                                                                                                                 | 23 |
| NOT 15 - TAAHHÜTLER .....                                                                                                                                                            | 23 |
| NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR .....                                                                                                       | 23 |
| NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                                                                                                          | 25 |
| NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                                                                                                                         | 25 |
| NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                                                                                                        | 27 |
| NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ,<br>GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....                                                                      | 27 |
| NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER .....                                                                                                                                             | 27 |
| NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) .....                                                                                                                         | 27 |
| NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER) .....                                                                                                                         | 28 |
| NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ) .....                                                                                                                                      | 28 |
| NOT 25 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN<br>FAALİYETLER.....                                                                                               | 28 |
| NOT 26 - GELİR VERGİLERİ .....                                                                                                                                                       | 28 |
| NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP).....                                                                                                                                             | 30 |
| NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                                                                                                           | 30 |
| NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                                                                                          | 31 |
| NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL<br>RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) .....                                              | 34 |
| NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                                                                                                  | 34 |
| NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL<br>TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN<br>AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR ..... | 35 |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### Görüş

**Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi**'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS' lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS' lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Dipnot 2.08.05 ve 9'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 660.000.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız denetim şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2.08.05 ve 9 no'lu dipnotlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Tarafımızca; yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının; ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 9'da açıklanan tutarla mutabakatı kontrol edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiş ve değerleme uzmanının değerleme çalışmasında Emsal

Karşılaştırma Yöntemine göre değer tespit ettiği görülmüştür. Söz konusu gayrimenkule ilişkin imar durumunun kesinlik kazanmamış olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımına göre bir değer tespiti yapılmamıştır.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**  
**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**Metin ETKİN**

Sorumlu Ortak Başdenetçi  
İstanbul, 28 Şubat 2023

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

|                                                                       | Notlar      | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31.12.2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                      |             |                                                              |                                                                |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                |             | <b>14.728.160</b>                                            | <b>15.866.883</b>                                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                             | Not. 6      | 14.196.139                                                   | 15.444.949                                                     |
| Ticari Alacaklar                                                      | Not. 7      | -                                                            | -                                                              |
| Diğer Alacaklar                                                       | Not. 8      | 172.112                                                      | 137.408                                                        |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>                   |             | 172.112                                                      | 137.408                                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                | Not. 17     | 13.847                                                       | 4.201                                                          |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                               | Not. 26     | -                                                            | 63.001                                                         |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                 | Not. 17     | 346.062                                                      | 217.324                                                        |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                |             | <b>660.184.420</b>                                           | <b>207.275.905</b>                                             |
| Diğer Alacaklar                                                       | Not. 8      | 46.983                                                       | 32.686                                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>                   |             | 46.983                                                       | 32.686                                                         |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                         | Not. 9      | 660.000.000                                                  | 207.235.000                                                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                                 | Not. 10     | 10.511                                                       | 6.006                                                          |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                             | Not. 11     | 124.674                                                      | -                                                              |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                         | Not. 12     | 1.222                                                        | 1.834                                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                | Not. 17     | 1.030                                                        | 379                                                            |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                               |             | <b>674.912.580</b>                                           | <b>223.142.788</b>                                             |
|                                                                       |             |                                                              |                                                                |
|                                                                       |             |                                                              |                                                                |
|                                                                       |             |                                                              |                                                                |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                      |             |                                                              |                                                                |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |             | <b>179.133</b>                                               | <b>57.938</b>                                                  |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                              | Not. 13     | 61.018                                                       | -                                                              |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>          |             | 61.018                                                       | -                                                              |
| <i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>                                 |             | 61.018                                                       | -                                                              |
| Ticari Borçlar                                                        | Not. 7      | 38.214                                                       | 21.951                                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                      |             | 38.214                                                       | 21.951                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                      | Not. 16     | 64.024                                                       | 25.073                                                         |
| Diğer Borçlar                                                         | Not. 8      | 15.877                                                       | 10.914                                                         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       |             | 15.877                                                       | 10.914                                                         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |             | <b>131.124.594</b>                                           | <b>40.545.100</b>                                              |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                              | Not. 13     | 82.062                                                       | -                                                              |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>          |             | 82.062                                                       | -                                                              |
| <i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>                                 |             | 82.062                                                       | -                                                              |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar        | Not. 16     | 389.627                                                      | 163.927                                                        |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                          | Not. 26     | 130.652.905                                                  | 40.381.173                                                     |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                    |             | <b>543.608.853</b>                                           | <b>182.539.750</b>                                             |
| Ödenmiş Sermaye                                                       | Not. 18     | 7.120.696                                                    | 7.120.696                                                      |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş                |             |                                                              |                                                                |
| Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)                               |             | 125.754.045                                                  | 125.892.795                                                    |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)                      |             | 125.754.045                                                  | 125.892.795                                                    |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>                    | Not. 18     | 125.908.141                                                  | 125.908.141                                                    |
| <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i> | Not. 16, 18 | (154.096)                                                    | (15.346)                                                       |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                   | Not. 18     | 694.627                                                      | 680.957                                                        |
| <i>Yasal Yedekler</i>                                                 |             | 694.627                                                      | 680.957                                                        |
| Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)                                       |             | 48.831.632                                                   | 17.956.582                                                     |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                             | Not. 27     | 361.207.853                                                  | 30.888.720                                                     |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                               |             | <b>674.912.580</b>                                           | <b>223.142.788</b>                                             |

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

|                                                                      |                   | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari<br>Dönem<br>01.01.2022<br>31.12.2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki<br>Dönem<br>01.01.2021<br>31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                          |                   |                                                                               |                                                                                 |
| <b><u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u></b>                                 | <b>Notlar</b>     |                                                                               |                                                                                 |
| Hasılat                                                              | <b>Not.19</b>     | -                                                                             | -                                                                               |
| Satışların Maliyeti (-)                                              | <b>Not.19</b>     | -                                                                             | -                                                                               |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                            |                   | -                                                                             | -                                                                               |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                          | <b>Not. 20,21</b> | (4.460.369)                                                                   | (2.225.764)                                                                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                   | <b>Not. 22</b>    | 452.881.835                                                                   | 38.110.929                                                                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                               | <b>Not. 22</b>    | -                                                                             | -                                                                               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                 |                   | <b>448.421.466</b>                                                            | <b>35.885.165</b>                                                               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)                        | <b>Not. 23</b>    | -                                                                             | -                                                                               |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b> |                   | <b>448.421.466</b>                                                            | <b>35.885.165</b>                                                               |
| Finansman Gelirleri                                                  | <b>Not. 24</b>    | 3.144.261                                                                     | 2.769.693                                                                       |
| Finansman Giderleri (-)                                              | <b>Not. 24</b>    | (51.455)                                                                      | (17.282)                                                                        |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>             |                   | <b>451.514.272</b>                                                            | <b>38.637.576</b>                                                               |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>                  |                   | <b>(90.306.419)</b>                                                           | <b>(7.748.856)</b>                                                              |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri                                      | <b>Not. 26</b>    | -                                                                             | (96.144)                                                                        |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri                                 | <b>Not. 26</b>    | (90.306.419)                                                                  | (7.652.712)                                                                     |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                    |                   | <b>361.207.853</b>                                                            | <b>30.888.720</b>                                                               |
| <b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>                                           |                   | <b>361.207.853</b>                                                            | <b>30.888.720</b>                                                               |
| <b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>                                |                   | <b>361.207.853</b>                                                            | <b>30.888.720</b>                                                               |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                          |                   | -                                                                             | -                                                                               |
| Ana Ortaklık Payları                                                 |                   | 361.207.853                                                                   | 30.888.720                                                                      |
| <b>Pay Başına Kazanç/ (Zarar)</b>                                    | <b>Not. 27</b>    | <b>0,50726</b>                                                                | <b>0,04338</b>                                                                  |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir:</b>                                         |                   |                                                                               |                                                                                 |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>                   |                   | <b>(138.750)</b>                                                              | <b>(4.308)</b>                                                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)       | <b>Not. 16</b>    | (173.437)                                                                     | (5.385)                                                                         |
| Vergi Etkisi                                                         |                   | 34.687                                                                        | 1.077                                                                           |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                  |                   | <b>(138.750)</b>                                                              | <b>(4.308)</b>                                                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                 |                   | <b>361.069.103</b>                                                            | <b>30.884.412</b>                                                               |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>                             |                   | <b>361.069.103</b>                                                            | <b>30.884.412</b>                                                               |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                          |                   | -                                                                             | -                                                                               |
| Ana ortaklık Payları                                                 |                   | 361.069.103                                                                   | 30.884.412                                                                      |

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

|                                                                                                           |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>01.01.2022<br>31.12.2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>01.01.2021<br>31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         | <b>Notlar</b>          |                                                                            |                                                                              |
| <b>Dönem Karı (Zararı)</b>                                                                                |                        | (4.277.722)                                                                | (2.093.227)                                                                  |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)                                                            |                        | 361.207.853                                                                | 30.888.720                                                                   |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                          |                        | 361.207.853                                                                | 30.888.720                                                                   |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                          | <b>Not. 10, 11, 12</b> | 64.969                                                                     | 47.391                                                                       |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                        |                        | 52.263                                                                     | 38.786                                                                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler                        | <b>Not. 16</b>         | 52.263                                                                     | 38.786                                                                       |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                      | <b>Not. 24</b>         | (3.079.369)                                                                | (2.740.662)                                                                  |
| Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                     |                        | (3.129.963)                                                                | (2.755.600)                                                                  |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                     |                        | 50.594                                                                     | 14.938                                                                       |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                         | <b>Not. 22</b>         | (452.765.000)                                                              | (38.025.000)                                                                 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler         |                        | (452.765.000)                                                              | (38.025.000)                                                                 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                              | <b>Not. 26</b>         | 90.306.419                                                                 | 7.748.856                                                                    |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                        | <b>Not. 24</b>         | (14.298)                                                                   | (14.093)                                                                     |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                        |                        | <b>(50.559)</b>                                                            | <b>58.919</b>                                                                |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                                | <b>Not. 7</b>          | -                                                                          | -                                                                            |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Azalış (Artış)                                              |                        | -                                                                          | -                                                                            |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                            | <b>Not. 8</b>          | (34.703)                                                                   | (37.408)                                                                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar Azalış (Artış)                                               |                        | (34.703)                                                                   | (37.408)                                                                     |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                  | <b>Not. 7</b>          | 16.263                                                                     | 11.158                                                                       |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)                                              |                        | 16.263                                                                     | 11.158                                                                       |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                       | <b>Not. 16</b>         | 38.951                                                                     | 2.494                                                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                 | <b>Not. 17</b>         | (10.297)                                                                   | (620)                                                                        |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                            | <b>Not. 8</b>          | 4.963                                                                      | 2.360                                                                        |
| İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)                          |                        | 4.963                                                                      | 2.360                                                                        |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)                                                                    | <b>Not. 17</b>         | -                                                                          | -                                                                            |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                              | <b>Not. 17,26</b>      | (65.736)                                                                   | 80.935                                                                       |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                          |                        | <b>(4.277.722)</b>                                                         | <b>(1.997.083)</b>                                                           |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                | <b>Not. 26</b>         | -                                                                          | (96.144)                                                                     |
| <b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |                        | <b>2.939.462</b>                                                           | <b>2.648.096</b>                                                             |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                 | <b>Not. 10,11,12</b>   | (193.537)                                                                  | (8.607)                                                                      |
| Alınan Faiz                                                                                               |                        | 3.132.999                                                                  | 2.656.703                                                                    |
| <b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                           |                        | <b>92.486</b>                                                              | <b>(67.823)</b>                                                              |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                | <b>Not. 13</b>         | (43.931)                                                                   | (52.885)                                                                     |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                  | <b>Not. 13</b>         | 187.011                                                                    |                                                                              |
| Ödenen Faiz                                                                                               | <b>Not. 24</b>         | (50.594)                                                                   | (14.938)                                                                     |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |                        | <b>(1.245.774)</b>                                                         | <b>487.046</b>                                                               |
| Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi                                        |                        |                                                                            | -                                                                            |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                                                  |                        | <b>(1.245.774)</b>                                                         | <b>487.046</b>                                                               |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>Not. 6</b>          | <b>15.275.913</b>                                                          | <b>14.788.867</b>                                                            |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>Not. 6</b>          | <b>14.030.139</b>                                                          | <b>15.275.913</b>                                                            |

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

|                                                     |                |                  |                                  | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler) |                          |                                     | Birikmiş Karlar                    |                          |                    |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                                     |                |                  |                                  | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları                                                 | Diğer Kazanç ve Kayıplar | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları) | Net Dönem Karı/ (Zararı) | Özkaynak Toplamı   |
| Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem               | Not            | Ödenmiş Sermaye  | Pay İhraç Primleri / İskontoları |                                                                                                |                          |                                     |                                    |                          |                    |
| <b>1 Ocak 2022 Tarihindeki Bakiyeler</b>            | <b>Not. 18</b> | <b>7.120.696</b> | -                                | <b>125.892.795</b>                                                                             | -                        | <b>680.957</b>                      | <b>17.956.582</b>                  | <b>30.888.720</b>        | <b>182.539.750</b> |
| Transferler                                         |                | -                | -                                | -                                                                                              | -                        | 13.670                              | 30.875.050                         | (30.888.720)             | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir                               |                | -                | -                                | (138.750)                                                                                      | -                        | -                                   | -                                  | 361.207.853              | <b>361.069.103</b> |
| - Net Dönem Karı                                    |                | -                | -                                | -                                                                                              | -                        | -                                   | -                                  | 361.207.853              | <b>361.207.853</b> |
| - Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp | <b>Not. 16</b> | -                | -                                | (138.750)                                                                                      | -                        | -                                   | -                                  | -                        | <b>(138.750)</b>   |
| <b>31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>   | <b>Not. 18</b> | <b>7.120.696</b> | -                                | <b>125.754.045</b>                                                                             | -                        | <b>694.627</b>                      | <b>48.831.632</b>                  | <b>361.207.853</b>       | <b>543.608.853</b> |

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

|                                                     |                |                  |                                  | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler) |                          |                                     | Birikmiş Karlar                    |                          |                    |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                                     |                |                  |                                  | Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları                                                 | Diğer Kazanç ve Kayıplar | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları) | Net Dönem Karı/ (Zararı) | Özkaynak Toplamı   |
| Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem             | Not            | Ödenmiş Sermaye  | Pay İhraç Primleri / İskontoları |                                                                                                |                          |                                     |                                    |                          |                    |
| <b>1 Ocak 2021 Tarihindeki Bakiyeler</b>            | <b>Not. 18</b> | <b>7.120.696</b> | -                                | <b>125.897.103</b>                                                                             | -                        | <b>680.957</b>                      | <b>12.549.079</b>                  | <b>5.407.503</b>         | <b>151.655.338</b> |
| Transferler                                         |                | -                | -                                | -                                                                                              | -                        | -                                   | 5.407.503                          | (5.407.503)              | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir                               |                | -                | -                                | (4.308)                                                                                        | -                        | -                                   | -                                  | 30.888.720               | <b>30.884.412</b>  |
| - Net Dönem Karı                                    |                | -                | -                                | -                                                                                              | -                        | -                                   | -                                  | 30.888.720               | <b>30.888.720</b>  |
| - Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp | <b>Not. 16</b> | -                | -                                | (4.308)                                                                                        | -                        | -                                   | -                                  | -                        | <b>(4.308)</b>     |
| <b>31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler</b>   | <b>Not. 18</b> | <b>7.120.696</b> | -                                | <b>125.892.795</b>                                                                             | -                        | <b>680.957</b>                      | <b>17.956.582</b>                  | <b>30.888.720</b>        | <b>182.539.750</b> |

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

## **NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket’in gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermesi öngörülmekte olup, mevcut durum itibariyle sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdürüldüğünden, geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Şirket’in personel sayısı 5’tir. (31 Aralık 2021: Personel sayısı 5’tir.)

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

| <b>Ortağın Adı-Soyadı,<br/>Ticaret Unvanı</b> | <b>Sermayedeki Payı (TL)</b> | <b>Sermayedeki Payı (%)</b> | <b>Oy Hakkı Oranı (%)</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Türker Yatırım Holding A.Ş.                   | 5.332.617,81                 | 74,89                       | 74,89                     |
| Diğer                                         | 1.788.078,05                 | 25,11                       | 25,11                     |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>7.120.695,86</b>          | <b>100,00</b>               | <b>100,00</b>             |

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

### **2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

İlişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket; Tebliğ’in 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, KGK’nın 4 Ekim 2022 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2022 TFRS taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

SPK’nın ilgili tebliği uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede ara dönemlerde tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu tam set finansal tablolarını KGK’nun finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 28 Şubat 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

### **2.02 Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama**

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

### **2.03 Konsolidasyon ve Özkaynak Pay Alma Yöntemine Göre Muhasebeleştirmeye İlişkin Esasları**

Şirket’in iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

### **2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırmalılığı sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### **2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

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

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

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

### **2.07 Netleştirme / Mahsup**

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

### **2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

#### **2.08.01 Gelir Kaydedilmesi**

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

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

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

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**2.08.02 Stok Değerlemesi**

Yoktur.

**2.08.03 Maddi Duran Varlıklar**

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

| Cinsi       | Oran (%) |
|-------------|----------|
| Demirbaşlar | 20       |

**2.08.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

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

**2.08.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

İstanbul - Kartal Arsa

Yatırım amaçlı olarak Şirketimiz aktifinde yalnızca Kartal’daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671 metrekaarelik arazi bulunmaktadır. Arazi, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. ve 10. Alt Bölge sınırları içinde yer almaktadır.

Bu bölge için hazırlanan 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar planı ilk olarak 23 Haziran 2008 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonra aynı bölge için plan revizyonu yapılarak 18 Aralık 2009 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan da tadil edilerek 03 Haziran 2011 tarihinde Kartal Merkez Nazım İmar Planı tadilatı olarak onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez 10. Alt bölge Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nce 18 Şubat 2011 tarihinde onaylanmıştır. 16 Mayıs 2012 tarihinde Başkanlık Onayı alan plan 6 Temmuz 2012 tarihinde Kartal Belediyesi tarafından askıya çıkarılmış, 6 Ağustos 2012 tarihinde askıdan indirilmiştir. 1/1000 Plan gereği gerçekleştirilecek olan İmar Kanunu’nun 18. Maddesine ilişkin Uygulamaların (Parselasyon Planı) Kartal Belediyesi tarafından başlatılması için 2013 Mart ayı itibariyle Kartal Belediye Encümen kararları alınmıştır. Kartal Belediyesi tarafından söz konusu uygulama için çalışmalar yürütülmeye başlanmıştır.

Ancak, 03 Haziran 2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı’nın iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada, İstanbul 2. İdare Mahkemesi 13 Şubat 2013 tarihinde dava konusu imar planının yürütmesinin durdurulması, 06 Mayıs 2013 tarihinde ise iptali yönünde hüküm tesis etmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından temyize başvurulmuş, temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmektedir. Bu kararın devamı olarak, 1/1000 ölçekli Kartal Merkez Uygulama İmar Planlarının tamamının iptali talebiyle Mimarlar Odası tarafından açılan davada da, İstanbul 2. İdare Mahkemesi tarafından 28 Mayıs 2013 tarihinde planın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu karar neticesinde, Kartal Belediyesi tarafından başlatılmış olan Parselasyon Planı çalışmaları durdurulmuştur. 1/1000 Uygulama İmar Planı aynı mahkemenin 12 Eylül 2013 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.

## **TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**

### **31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından, 02 Ağustos 2013 tarihinde alınan Başkanlık oluru ile yeni bir 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı yapılmaya başlanmış, bu plan görüşülerek karara bağlanmak üzere 12 Mayıs 2014 tarihinde İBB Meclis Gündemi'ne girmiştir. 16 Ocak 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'nın tadilen onaylanmasına karar verilmiştir. Ancak, planlama sınırları ile ilgili değişiklikten dolayı plan 14 Eylül 2015 tarihinde yeniden meclis gündemine girmiştir. 18 Eylül 2015 tarihli İBB Meclis Kararı ile onaylanmasına karar verilmiştir. 19 Ekim 2016 tarihi itibarı ile 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı askıya çıkarılmış olup plana itiraz süresi 17 Kasım 2016 tarihinde dolmuştur. Bu planda arsaların yer aldığı alt bölgenin adı S-9 olarak belirtilmiştir. Şirket; 16 Ekim 2016 tarihinde İBB'ye itirazda bulunmuş ve inşaat alanlarının ekonomik ve işlevsel değerinin korunmasını temin amacıyla, İmar Planında 2.4 no'lu plan notu ile belirlenen 1.8 emsal, %40 konut oranı, 0.4 TAKS ve maksimum yükseklikler (80 ve 60 metre) ile ilgili kısımlarının yerine, iptal edilen daha önceki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan değerlerin alınması yönünde düzeltme talebinde bulunmuş, ancak, cevap verme süre sonu olan 16 Ocak 2017 tarihi itibarıyla İBB'den cevap gelmemiştir. İtirazlarla ilgili olarak İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün değerlendirmesi 13 Ekim 2017 tarihinde İBB meclisinde onaylanmış, 30 Ekim 2017 ile 29 Kasım 2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Bu değişikliklerle planlama alanının içinde yer alan mevcut yapılaşmış alanların dönüşümünün teşvik edilmesi amacıyla TİCTK-2 olarak belirlenmiş alanlardaki emsal kararlarının artırılmış olduğu görülmüştür. Arazilerin bulunduğu TİCTK-1 alanlarında ise yalnızca konut binası yapıldığı durumlarda, en çok 60 metre olarak belirlenmiş olan bina yükseklikleri, 15 kat olarak değiştirilmiştir. Ancak, TİCTK-1 alanlarındaki yapılaşma koşullarının belirlendiği 2.4 no'lu plan notunun iptali talebiyle bir mülk sahibi tarafından açılmış olan dava neticesinde 5. İdare Mahkemesinin 26 Nisan 2018 tarihli kararıyla söz konusu plan notu iptal edilmiştir.

13 Ekim 2017 tarihli plan notu değişikliklerine yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu olarak 2.4. ve 2.5 no'lu plan notları yeniden düzenlenmiş ve İBB meclisi tarafından 12 Temmuz 2018 tarihinde plan notu tadilatı olarak onaylanmıştır. Bu plan tadilatı 16 Ekim 2018-16 Kasım 2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Plan notlarındaki düzenlemeye göre TİCTK-1 alanlarında yoğunluk 500 ki/ha olarak belirlenmiş; parselin tamamında ticaret, turizm veya turizm+ticaret amaçlı yapı veya yapılar yapılması durumunda (konut, yüksek nitelikli konut, rezidans yapılmaması halinde) ise yoğunluk 550 ki/ha olarak belirlenmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanının 35 m2 olarak alınması kararı verilmiştir. Plan tadilatına askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin İBB İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 17.10.2019 tarih ve 69 Nolu Raporu 17.10.2019 tarihli İBB Meclis Toplantısı'nda oy birliği ile kabul edilmiştir. Kabul edilen Komisyon Raporu'nda; 2.4 Numaralı Plan hükmünde yer alan minimum parsel büyüklüğüne ilişkin ifadenin "Minimum parsel büyüklüğü net 2.500 m2 olup, imar uygulaması esnasında parselasyonun çözülmediği zorunlu durumlarda parsel büyüklüğü %20 oranında azaltılabilir" şeklinde düzenlenmesinin ve diğer itirazların kabul edilmemesinin uygun görüldüğü belirtilmiştir. Buna uygun olarak tadil edilen Kartal 1/5000 Merkez Nazım İmar Planı değişikliği 23.01.2020-24.02.2020 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı'na uygun olarak Kartal Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına devam edilmiştir. 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ve S10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı, Kartal Belediyesi Meclisi'nin 02.03.2020-06.03.2020 tarihleri arasındaki Mart ayı toplantısında karar verilmek üzere Kartal Belediyesi Meclis İmar Komisyonuna havale edilmiş, 09.07.2020 tarihli Kartal Belediye Meclisi Toplantısı'nda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 14 Nolu İmar Komisyonu Raporu ve 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 15 Nolu İmar Komisyonu Raporunun, tadilen İmar Komisyonu'nda kalmasına karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 11.09.2020 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 25 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2020/6168) ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 26 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2020/6178) görüşülmüş, söz konusu raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 19.10.2020 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 35 Nolu İmar Komisyonu Raporu ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 34 Nolu İmar Komisyonu Raporu görüşülmüş, söz konusu raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Takip eden 06.11.2020, 10.12.2020 ve 07.01.2021 tarihli Kartal Belediyesi Meclisi toplantılarında da söz konusu İmar Komisyonu raporları Meclis Gündemine alınarak görüşülmüş, raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına karar verilmiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 04.02.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 9 Nolu İmar Komisyonu Raporu ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 10 Nolu İmar Komisyonu Raporu görüşülmüş, söz konusu raporlar Meclis tarafından oybirliği ile kabul edilmiş, gerekli imzalar tamamlanarak, Kartal Belediyesi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi ("İBB") Meclisi'nde onaylanmak üzere 01.06.2021 tarihinde İBB'ye gönderilmiştir.

## **TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**

### **31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

İBB Meclisi'nin 13.09.2021 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda, Şirketimizin arazisinin de yer aldığı alt bölgelere ilişkin İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tekliflerinin değerlendirilmek üzere İmar Komisyonuna gönderilmesi İBB Meclisi tarafından oy birliği ile kabul edilmiştir.

17.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen İBB Mart Ayı 4.Meclis Toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun Şirketimiz arazisinin de yer aldığı alt bölgelere ilişkin Komisyon raporları İBB Meclisi tarafından oy birliği ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı, Kartal Belediyesi tarafından 07.07.2022 tarihinde askıya çıkarılmış, askı süreci 05.08.2022 tarihinde sona ermiştir.

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 10.11.2022 tarihindeki toplantısında, Şirketimiz arazisinin de yer aldığı Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İtirazları ile ilgili 38 Nolu İmar Komisyonu Raporu (2022/232970) ile Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İtirazları ile ilgili 39 Nolu Komisyonu Raporu (2022/232971) Meclis'te görüşülmüş ve söz konusu raporlar oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Böylelikle Kartal Belediyesi tarafından 07.07.2022-05.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan Kartal Merkez S9 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı ile Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin yapılan itirazlar reddedilmiştir.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2 Şubat 2023 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre 660.000.000 TL değer tespit etmiştir. 2022 yılına isabet eden değer artışı 452.765.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş olan Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 3 Ocak 2022 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için uyumlaştırılmış Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre 207.235.000 TL değer tespit etmiştir. 2021 yılına isabet eden değer artışı 38.025.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

İmar süreci devam etmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket'e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır.

Kartal Arsa'nın çok küçük bir kısmı üzerinde bir fabrikanın personeli tarafından lojman olarak kullanılan iki ayrı bina yer almaktadır. Bu binalar arsayı işgal, hafriyat dökümü, tineri v.b. durumlardan korumak üzere mevcut haliyle muhafaza edilmiştir. Şirketimizin 08.08.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile söz konusu binaların olası bir depremde meydana gelebilecek zararlardan korunulması amacıyla depreme dayanıklılığının tespitine karar verilmiş, riskli bina tespiti yapılması için Kartal Belediyesi nezdinde yapılan başvuruya cevaben T.C. Kartal Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 27.10.2022 tarihinde Şirketimize tebliğ edilen 11.10.2022 ve 14.10.2022 tarihli yazıları ile Kartal Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 10.10.2022 tarihli talebi üzerine T.C. Kartal Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü tarafından Şirketimizin İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Meşeli Ayazma Mevkii, 2370 ada 727 ve 763 parsel sayılı arazilerinde yer alan, her biri zemin + 2 normal kat olmak üzere üç katlı, 2 adet kargir apartman üzerine, "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi" konulduğu bildirilmiştir.

T.C. Kartal Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün yazılarına istinaden yasal süresinde söz konusu riskli binalar yıktırılacaktır. Ekspertiz değerinde arsanın üzerinde yer alan binalar dikkate alınmadığından binaların yıkılacak olması Şirketimizin finansal tabloları üzerinde bir etki yaratmamaktadır.

Bu lojmanların kiralanmasından elde edilen kira gelirleri diğer faaliyetlerden elde edilen gelirler arasında sınıflanmıştır (Not: 22).

#### **2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

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

## **2.08.07 Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralamalar**

### **Finansal Kiralama**

Yoktur.

### **Faaliyet Kiralaması**

#### **Kiracı Olarak Şirket:**

Şirket, kiracı olarak, finansal tablolara almaya ilişkin istisna kapsamında muhasebeleştirilen sözleşmeler dışında sadece ofis alanı kiralama sözleşmesi tarafıdır. Bu kiralama sözleşmesi TFRS 16 “Kiralamalar” standardına uygun olarak muhasebeleştirilmiş, ölçülmüş ve sunulmuştur.

#### ***Muhasebeleştirme***

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

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

#### ***Ölçüm***

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

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

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

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

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

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

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

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

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

Kullanım Hakkı Varlıkları’nın maliyetleri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Kiracı tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler, ve
- Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (bu maliyetlerin stok üretimi için katlanıldığı durumlar hariç). Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren Kullanım Hakkı Varlıkları maliyetleri üzerinden; birikmiş amortisman, birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

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

Kiralamaya konu ofis alanı için öngörülen kira süresi 3 yıldır.

#### *Sunum*

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

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralama İşlemlerinden Borçlar ile ilgili ilave açıklamalar **Not: 11** ve **Not: 13**’de yer almaktadır.

#### **Kiralayan Olarak Şirket:**

Şirket’in operasyonel kira gelirleri Kartal arsasının üzerinde yer alan lojmanlar ile Kullanım Hakkı Varlığı’na konu ofis alanını alt kiralama olarak ilişkili taraflara kiralanmasından oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlığı’na konu alt kiralamadan elde etmiş olduğu gelir tutarı 60.479 TL’dir. (31 Aralık 2021: 50.720 TL)

#### **2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri**

Yoktur.

#### **2.08.09 Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Şirket’in aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.



#### **2.08.10 Finansal Araçlar**

##### *i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü*

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar 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.

##### *ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

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

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

**Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar**

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

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

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

**Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi**

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

**Kayıttan düşme**

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

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

**2.08.11 Kur Değişiminin Etkileri**

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

**2.08.12 Pay başına kar / zarar**

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

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

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

**2.08.13 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

#### **2.08.14 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

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

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

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

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

#### **2.08.15 İlişkili Taraflar**

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

#### **2.08.16 Devlet Teşvik ve Yardımları**

Devlet teşvik ve yardımları yoktur.

#### **2.08.17 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

##### Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. 28 Kasım 2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11. maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen “Geçici Madde 13” ile kurumlar vergisi oranı; 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu düzenleme, 01.07.2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 01.01.2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için 01.01.2021 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemine) ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

##### Ertelenmiş vergi

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

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır; buna istinaden 28 Kasım 2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranının %22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11. maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen “Geçici Madde 13” ile kurumlar vergisi oranı; 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Söz konusu düzenleme, 01.07.2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 01.01.2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için 01.01.2021 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemine) ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

#### *Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

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

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

#### *Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme*

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

#### **2.08.18 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

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

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

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

#### **2.08.19 Nakit Akış Tablosu**

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

#### **2.09 Sermaye ve Temettüleri**

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

#### **2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları**

##### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020’de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır;**

***IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

##### **Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar**

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

## **TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**

### **31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

---

- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### ***Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması***

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

#### ***İlave Açıklamalar***

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

#### ***31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:***

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket’in tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket’in aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### ***TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı***

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021’de KGK, TMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemleri**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

#### **NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

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

#### **NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

Yoktur.

#### **NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Yoktur.

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

| Hesap Adı     | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Kasa          | 5.389             | 1.401             |
| Bankalar      | 14.190.750        | 15.443.548        |
| Vadeli        | 14.167.800        | 15.429.121        |
| Vadesiz       | 22.950            | 14.427            |
| <b>Toplam</b> | <b>14.196.139</b> | <b>15.444.949</b> |

Vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2022**

| Döviz Cinsi   | Döviz Tutar | TL Karşılığı      | Faiz Oranı | Vade       |
|---------------|-------------|-------------------|------------|------------|
| TL            | -           | 551.800           | %10,00     | 02.01.2023 |
| TL            | -           | 6.547.644         | %27,00     | 25.01.2023 |
| TL            | -           | 7.068.356         | %26,00     | 11.01.2023 |
| <b>Toplam</b> |             | <b>14.167.800</b> |            |            |

**31 Aralık 2021**

| Döviz Cinsi   | Döviz Tutar | TL Karşılığı      | Faiz Oranı | Vade       |
|---------------|-------------|-------------------|------------|------------|
| TL            | -           | 110.085           | %10,00     | 03.01.2022 |
| TL            | -           | 8.869.607         | %16,65     | 05.01.2022 |
| TL            | -           | 6.449.429         | %16,65     | 18.01.2022 |
| <b>Toplam</b> |             | <b>15.429.121</b> |            |            |

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı                               | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar | 14.196.139        | 15.444.949        |
| Faiz Gelir Tahakkukları                 | (166.000)         | (169.036)         |
| Bloke Tutarlar                          | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                           | <b>14.030.139</b> | <b>15.275.913</b> |

**NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

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

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

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

| Hesap Adı                                 | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 38.214        | 21.951        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>38.214</b> | <b>21.951</b> |

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

**NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

| Hesap Adı                   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Vergi Dairesinden Alacaklar | 172.112        | 131.659        |
| Diğer Alacaklar             | -              | 5.749          |
| <b>Toplam</b>               | <b>172.112</b> | <b>137.408</b> |



**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı                      | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 46.983        | 32.686        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>46.983</b> | <b>32.686</b> |

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

| Hesap Adı                                | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler | 15.877        | 9.264         |
| Diğer                                    | -             | 1.650         |
| <b>Toplam</b>                            | <b>15.877</b> | <b>10.914</b> |

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

**NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

**31 Aralık 2022**

|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış | Değerleme Artışları/<br>(Azalışları) | İlaveler | Satışlar | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|--------------------------------------|----------|----------|--------------------------|
| Arsalar       | 207.235.000           | 452.765.000                          | -        | -        | 660.000.000              |
| <b>Toplam</b> | <b>207.235.000</b>    | <b>452.765.000</b>                   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>660.000.000</b>       |

**31 Aralık 2021**

|               | 1 Ocak 2021<br>Açılış | Değerleme Artışları/<br>(Azalışları) | İlaveler | Satışlar | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|--------------------------------------|----------|----------|--------------------------|
| Arsalar       | 169.210.000           | 38.025.000                           | -        | -        | 207.235.000              |
| <b>Toplam</b> | <b>169.210.000</b>    | <b>38.025.000</b>                    | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>207.235.000</b>       |

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin doğrudan giderler proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli v.b. giderlerden oluşmakta olup, bu giderler genel yönetim giderleri arasında sınıflanmıştır (**Not: 21**).

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

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

**NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

**31 Aralık 2022**

|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış | Alımlar      | Satışlar | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|--------------|----------|--------------------------|
| Demirbaşlar   | 38.992                | 6.525        | -        | 45.517                   |
| <b>Toplam</b> | <b>38.992</b>         | <b>6.525</b> | <b>-</b> | <b>45.517</b>            |

|                     | 1 Ocak 2022<br>Açılış | Dönem<br>Amortisman | Satışlar | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
|---------------------|-----------------------|---------------------|----------|--------------------------|
| Birikmiş Amortisman | (32.986)              | (2.020)             | -        | (35.006)                 |
| <b>Toplam</b>       | <b>(32.986)</b>       | <b>(2.020)</b>      | <b>-</b> | <b>(35.006)</b>          |

|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Net Değer     | 6.006                 | 10.511                   |
| <b>Toplam</b> | <b>6.006</b>          | <b>10.511</b>            |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**31 Aralık 2021**

|                     | 01 Ocak 2021<br>Açılış | Alımlar             | Satışlar | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
|---------------------|------------------------|---------------------|----------|--------------------------|
| Demirbaşlar         | 33.692                 | 5.300               | -        | 38.992                   |
| <b>Toplam</b>       | <b>33.692</b>          | <b>5.300</b>        | <b>-</b> | <b>38.992</b>            |
|                     | 01 Ocak 2021<br>Açılış | Dönem<br>Amortisman | Satışlar | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
| Birikmiş Amortisman | (31.186)               | (1.800)             | -        | (32.986)                 |
| <b>Toplam</b>       | <b>(31.186)</b>        | <b>(1.800)</b>      | <b>-</b> | <b>(32.986)</b>          |
|                     | 01 Ocak 2021<br>Açılış |                     |          | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
| Net Değer           | 2.506                  |                     |          | 6.006                    |
| <b>Toplam</b>       | <b>2.506</b>           |                     |          | <b>6.006</b>             |

**NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

**31 Aralık 2022**

|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış | İlaveler            | Çıkışlar         | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| Ofis Alanı    | 128.072               | 187.011             | (128.072)        | 187.011                  |
| <b>Toplam</b> | <b>128.072</b>        | <b>187.011</b>      | <b>(128.072)</b> | <b>187.011</b>           |
|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış | Dönem<br>Amortisman | Çıkışlar         | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
| Ofis Alanı    | (128.072)             | (62.337)            | 128.072          | (62.337)                 |
| <b>Toplam</b> | <b>(128.072)</b>      | <b>(62.337)</b>     | <b>128.072</b>   | <b>(62.337)</b>          |
|               | 1 Ocak 2022<br>Açılış |                     |                  | 31 Aralık 2022<br>Bakiye |
| Net Değer     | -                     |                     |                  | 124.674                  |
| <b>Toplam</b> | <b>-</b>              |                     |                  | <b>124.674</b>           |

**31 Aralık 2021**

|               | 1 Ocak 2021<br>Açılış | İlaveler         | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
|---------------|-----------------------|------------------|--------------------------|
| Ofis Alanı    | 124.765               | 3.307            | 128.072                  |
| <b>Toplam</b> | <b>124.765</b>        | <b>3.307</b>     | <b>128.072</b>           |
|               | 1 Ocak 2021<br>Açılış | Dönem Amortisman | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
| Ofis Alanı    | (83.177)              | (44.895)         | (128.072)                |
| <b>Toplam</b> | <b>(83.177)</b>       | <b>(44.895)</b>  | <b>(128.072)</b>         |
|               | 1 Ocak 2021<br>Açılış |                  | 31 Aralık 2021<br>Bakiye |
| Net Değer     | 41.588                |                  | -                        |
| <b>Toplam</b> | <b>41.588</b>         |                  | <b>-</b>                 |

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

**NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**31 Aralık 2022**

|               | 1 Ocak 2022  |          |          | 31 Aralık 2022 |
|---------------|--------------|----------|----------|----------------|
|               | Bakiye       | Alımlar  | Satışlar | Bakiye         |
| Haklar        | 8.241        | -        | -        | 8.241          |
| <b>Toplam</b> | <b>8.241</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>8.241</b>   |

|                     | 1 Ocak 2022    |                  |          | 31 Aralık 2022 |
|---------------------|----------------|------------------|----------|----------------|
|                     | Bakiye         | Dönem Amortisman | Satışlar | Bakiye         |
| Birikmiş Amortisman | (6.407)        | (612)            | -        | (7.019)        |
| <b>Toplam</b>       | <b>(6.407)</b> | <b>(612)</b>     | <b>-</b> | <b>(7.019)</b> |

|               | 1 Ocak 2022  |  |  | 31 Aralık 2022 |
|---------------|--------------|--|--|----------------|
|               | Bakiye       |  |  | Bakiye         |
| Net Değer     | 1.834        |  |  | 1.222          |
| <b>Toplam</b> | <b>1.834</b> |  |  | <b>1.222</b>   |

**31 Aralık 2021**

|               | 1 Ocak 2021  |          |          | 31 Aralık 2021 |
|---------------|--------------|----------|----------|----------------|
|               | Bakiye       | Alımlar  | Satışlar | Bakiye         |
| Haklar        | 8.241        | -        | -        | 8.241          |
| <b>Toplam</b> | <b>8.241</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>8.241</b>   |

|                     | 1 Ocak 2021    |                  |          | 31 Aralık 2021 |
|---------------------|----------------|------------------|----------|----------------|
|                     | Bakiye         | Dönem Amortisman | Satışlar | Bakiye         |
| Birikmiş Amortisman | (5.711)        | (696)            | -        | (6.407)        |
| <b>Toplam</b>       | <b>(5.711)</b> | <b>(696)</b>     | <b>-</b> | <b>(6.407)</b> |

|               | 1 Ocak 2021  |  |  | 31 Aralık 2021 |
|---------------|--------------|--|--|----------------|
|               | Bakiye       |  |  | Bakiye         |
| Net Değer     | 2.530        |  |  | 1.834          |
| <b>Toplam</b> | <b>2.530</b> |  |  | <b>1.834</b>   |

**NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**

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

| Hesap Adı                       | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar  | 61.018         | -          |
| <b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b> | <b>61.018</b>  | <b>-</b>   |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar  | 82.062         | -          |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b> | <b>82.062</b>  | <b>-</b>   |
| <b>Toplam</b>                   | <b>143.080</b> | <b>-</b>   |

Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Hesap Adı               | 31.12.2022     | 31.12.2021 |
|-------------------------|----------------|------------|
| Açılış Bakiyesi         | 128.072        | 52.885     |
| İlaveler                | 187.011        | -          |
| Çıkışlar                | (128.072)      | -          |
| Anapara Ödemesi         | (43.931)       | (52.885)   |
| <b>Kapanış Bakiyesi</b> | <b>143.080</b> | <b>-</b>   |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Dönem sonları itibariyle kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı aşağıdaki gibidir;

| Hesap Adı                                     | 31.12.2022      | 31.12.2021      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anapara Ödemesi                               | (43.931)        | (52.885)        |
| Faiz Ödemesi                                  | (50.594)        | (14.938)        |
| Kira Tutarındaki Değişimden Kaynaklanan Ödeme | -               | (1.133)         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>(94.525)</b> | <b>(68.956)</b> |

Dönem sonları itibariyle kiralama sözleşmesi boyunca bugüne indirgenmiş ve bugüne indirgenmemiş kiralama işlemlerinden borçların vade analizi aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2022**

|                      | 1. yıl | 2. yıl | 3. yıl |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Bugüne İndirgenmiş   | 61.018 | 82.062 | -      |
| Bugüne İndirgenmemiş | 96.000 | 96.000 | -      |

**31 Aralık 2021**

|                      | 1. yıl | 2. yıl | 3. yıl |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Bugüne İndirgenmiş   | -      | -      | -      |
| Bugüne İndirgenmemiş | -      | -      | -      |

**NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**i) Karşılıklar**

Yoktur.

**ii) Pasifte yer almayan taahhütler**

Yoktur.

**iii) Aktif değerler üzerinde mevcut bulunan toplam ipotek ve teminat**

Yoktur.

**iv) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı**

Yoktur.

**v) Şirket tarafından verilen TRİ’lerin özkaynaklara oranı**

Yoktur.

**NOT 15 - TAAHHÜTLER**

Yoktur.

**NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR**

Şirket’in dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı                            | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Ödenecek Vergi Kesintileri           | 29.556        | 11.932        |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 34.468        | 13.141        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>64.024</b> | <b>25.073</b> |

Şirket’in dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıkları aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı                 | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 389.627        | 163.927        |
| <b>Toplam</b>             | <b>389.627</b> | <b>163.927</b> |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, mevzuat gereği hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371,40 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutar dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %18,00 enflasyon oranı ve %22,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,39 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %3,85 reel iskonto oranı). Şirket'in reel iskonto oranlarına ilişkin olarak yapmış olduğu varsayımlar her bilanço döneminde gözden geçirilmektedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin ayrılma olasılığı tahmini 31 Aralık 2022 için %100 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: %100).

|                          | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Açılış Bakiyesi          | 163.927                  | 119.756                  |
| Faiz Maliyeti            | 29.943                   | 14.011                   |
| Aktüeryal Kayıp/(Kazanç) | 173.437                  | 5.385                    |
| Konusu Kalmayan Karşılık | (27.823)                 | -                        |
| Cari Hizmet Maliyeti     | 50.143                   | 24.775                   |
| Ödeme/ Çıkış (-)         | -                        | -                        |
| <b>Kapanış Bakiyesi</b>  | <b>389.627</b>           | <b>163.927</b>           |

Cari dönem kıdem tazminat karşılık gideri 225.701 TL (31 Aralık 2021: 44.171 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

|                                                                                  | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri                                                          | 80.087                   | 38.786                   |
| Konusu Kalmayan Karşılık                                                         | (27.823)                 | -                        |
| <b>Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Tutar</b>                                 | <b>52.264</b>            | <b>38.786</b>            |
| Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları (*) | 173.437                  | 5.385                    |
| <b>Toplam Dönem Gideri</b>                                                       | <b>225.701</b>           | <b>44.171</b>            |

(\*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak diğer kapsamlı giderde (özkaynaklarda) muhasebeleştirilen tutar 173.437 TL'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi geliri de aynı şekilde diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 138.750 TL olmuştur.

|                                                                              | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları | 173.437                  | 5.385                    |
| Vergi Etkisi %20                                                             | (34.687)                 | (1.077)                  |
| <b>Net (Kazanç)/ Kayıp</b>                                                   | <b>138.750</b>           | <b>4.308</b>             |

**NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

| Hesap Adı                       | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler     | 7.357         | 4.201        |
| Verilen Sipariş Avansları       | 6.490         | -            |
| <b>Toplam (Dönen Varlıklar)</b> | <b>13.847</b> | <b>4.201</b> |
| Gelecek Yıllara Ait Giderler    | 1.030         | 379          |
| <b>Toplam (Duran Varlıklar)</b> | <b>1.030</b>  | <b>379</b>   |
| <b>Toplam</b>                   | <b>14.877</b> | <b>4.580</b> |

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

| Hesap Adı                    | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi | 344.374        | 217.138        |
| İş Avansları                 | 1.688          | 186            |
| <b>Toplam</b>                | <b>346.062</b> | <b>217.324</b> |

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**(i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar**

Şirket konsolidasyona tabi değildir.

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

Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

**31 Aralık 2022**

| Ortağın Adı-Soyadı,<br>Ticaret Unvanı | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) | Oy Hakkı Oranı (%) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| Türker Yatırım Holding A.Ş.           | 5.332.617,81          | 74,89                | 74,89              |
| Diğer                                 | 1.788.078,05          | 25,11                | 25,11              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>7.120.695,86</b>   | <b>100,00</b>        | <b>100,00</b>      |

**31 Aralık 2021**

| Ortağın Adı-Soyadı,<br>Ticaret Unvanı | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) | Oy Hakkı Oranı (%) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| Türker Yatırım Holding A.Ş.           | 5.332.617,81          | 74,89                | 74,89              |
| Diğer                                 | 1.788.078,05          | 25,11                | 25,11              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>7.120.695,86</b>   | <b>100,00</b>        | <b>100,00</b>      |

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

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

**Pay adedi ve pay grupları ve imtiyazlar:**

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

**Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi**

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

**Geri Alınmış Paylar**

Yoktur.

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**(iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**

Yoktur.

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

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

| Hesap Adı                                                                                             | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu(*)                                                               | 157.385.177        | 157.385.177        |
| Vergi Etkisi (-)                                                                                      | (31.477.036)       | (31.477.036)       |
| <b>Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu (Net)</b>                                                     | <b>125.908.141</b> | <b>125.908.141</b> |
| Aktüeryal Kazanç ve (Kayıp)                                                                           | (292.846)          | (19.689)           |
| Vergi Etkisi (-)                                                                                      | 138.750            | 4.343              |
| <b>Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Net)</b>                                                           | <b>(154.096)</b>   | <b>(15.346)</b>    |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)</b> | <b>125.754.045</b> | <b>125.892.795</b> |

(\*) Şirket 2013 yılında kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket'in aktifine gerçeğe uygun değerleri üzerinden kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kısmi bölünme tarihindeki kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar Özkaynaklar altında “*Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)*” altında muhasebeleştirilmiştir. Kısmi bölünme tarihi itibariyle kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark tutarı 14.476.424 TL olan Bursa'daki gayrimenkul 2016 yılında satılmıştır. Satılan gayrimenkule ilişkin olan bu tutar TMS 40 Paragraf 62 b ii fıkrası gereği doğrudan geçmiş yıl karlarına aktarılmıştır.

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

Yoktur.

**(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı      | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------|----------------|----------------|
| Yasal Yedekler | 694.627        | 680.957        |
| <b>Toplam</b>  | <b>694.627</b> | <b>680.957</b> |

**(vii) Geçmiş Yıl Karları / Zararları**

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

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

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

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda kar dağıtımına konu edilebilecek tutar cari dönem karının ilavesi sonrasında 410.039.485 TL’dir. Bu tutar yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kar tutarı 12.093.429 TL’den büyük olduğundan olası kar dağıtımları yasal kayıtlarda yer alan 12.093.429 TL tutarı baz alınarak gerçekleştirilecektir. Olası kar dağıtımlarında yukarıda “vi” maddesinde belirtilen yasal yedekler dağıtılabilir kar tutarından düşülecektir.

**NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Yoktur.

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

Şirket’in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

| Hesap Adı                        | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri (-)      | (4.460.369)              | (2.225.764)              |
| <b>Toplam Faaliyet Giderleri</b> | <b>(4.460.369)</b>       | <b>(2.225.764)</b>       |

**NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER**

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

| Hesap Adı                                                    | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personel Giderleri                                           | (1.503.463)              | (705.764)                |
| Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Kira İtfası <sup>(1)</sup> | -                        | -                        |
| Amortisman Giderleri                                         | (64.969)                 | (47.391)                 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri <sup>(2)</sup>          | (2.218.843)              | (1.135.211)              |
| Kıdem Tazminat Giderleri                                     | (80.087)                 | (38.786)                 |
| Danışmanlık Giderleri                                        | (356.800)                | (170.736)                |
| Diğer                                                        | (236.207)                | (127.876)                |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>(4.460.369)</b>       | <b>(2.225.764)</b>       |

<sup>(1)</sup> Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Amortisman giderleri, Nakit Akış Tablosunda “Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler” hesabında sunulmuştur.

<sup>(2)</sup> Tutarın büyük kısmı proje araştırma, emlak vergisi ve güvenlik hizmet bedeli giderlerinden oluşmaktadır.

**Bağımsız Denetçi / Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

Ajans’ın KGK’nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayınlanan Kuru Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|                                                            | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti             | 105.000                  | 65.000                   |
| Tam Tasdik ve Vergi Danışmanlık Hizmetine ilişkin Ücretler | 36.608                   | 26.902                   |
| Diğer                                                      | 56.757                   | -                        |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>198.365</b>           | <b>91.902</b>            |

**NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)**

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

| Hesap Adı                                                 | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>                 | <b>452.881.835</b>       | <b>38.110.929</b>        |
| Kira Geliri                                               | 88.212                   | 85.254                   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri (Not 2.08.05) | 452.765.000              | 38.025.000               |
| Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Karşılığı)                | 27.823                   | -                        |
| Diğer                                                     | 800                      | 675                      |
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)</b> | <b>452.881.835</b>       | <b>38.110.929</b>        |



**NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)**

**31 Aralık 2022**

Yoktur.

**31 Aralık 2021**

Yoktur.

**NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / (GİDERLERİ)**

Şirket’in Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

|                     | 01.01.2022       | 01.01.2021       |
|---------------------|------------------|------------------|
| Hesap Adı           | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Faiz Gelirleri      | 3.129.963        | 2.755.600        |
| Kur Farkı Gelirleri | 14.298           | 14.093           |
| <b>Toplam</b>       | <b>3.144.261</b> | <b>2.769.693</b> |

Şirket’in Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

|                                           | 01.01.2022      | 01.01.2021      |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hesap Adı                                 | 31.12.2022      | 31.12.2021      |
| Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri | (50.594)        | (14.938)        |
| Banka Masraf Giderleri                    | (861)           | (2.344)         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(51.455)</b> | <b>(17.282)</b> |

Dönemde aktifleştirilen finansman maliyeti yoktur.

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

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler yoktur.

**NOT 26 - GELİR VERGİLERİ**

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

| Hesap Adı                              | 31.12.2022 | 31.12.2021      |
|----------------------------------------|------------|-----------------|
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü Karşılığı | -          | 96.144          |
| Peşin Ödenen Vergiler (-)              | -          | (159.145)       |
| <b>Toplam</b>                          | <b>-</b>   | <b>(63.001)</b> |

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

|                                      | 01.01.2022          | 01.01.2021         |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Hesap Adı                            | 31.12.2022          | 31.12.2021         |
| Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-) | -                   | (96.144)           |
| Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)   | (90.306.419)        | (7.652.712)        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>(90.306.419)</b> | <b>(7.748.856)</b> |

**i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı**

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için % 22’dir. 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

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

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

*Gelir Vergisi Stopajı:*

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

22 Aralık 2021 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Gelir Vergisi Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında, tam mükellef kurumlar tarafından dağıtılan kar paylarından yapılacak stopaj oranı %15’ten %10’a indirilmiştir.

**ii) Ertelenmiş Vergi**

Şirket vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifini ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır. 28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

|                               | 31.12.2022       | 31.12.2021       |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                               | Birikmiş Farklar | Ertelenmiş Vergi | Birikmiş Farklar | Ertelenmiş Vergi |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | (655.355.178)    | (131.071.036)    | 202.590.178      | (40.518.036)     |
| Diğer                         | 2.090.661        | 418.131          | 682.504          | 136.863          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü  |                  | (130.652.905)    |                  | (40.381.173)     |

|                                                    | 01.01.2022    | 01.01.2021   |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                    | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
| Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü) | (40.381.173)  | (32.729.538) |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)                  | (90.306.419)  | (7.652.712)  |
| Kıdem Aktüeryal Fon Mahsup                         | 34.687        | 1.077        |
| Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü) | (130.652.905) | (40.381.173) |

Dönem vergi giderinin dönem karı/zararı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                                    | 01.01.2022<br>31.12.2022 | 01.01.2021<br>31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vergi karşılığının mutabakatı:</b>                              |                          |                          |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>           | <b>451.514.272</b>       | <b>38.637.576</b>        |
| Kurumlar Vergisi Oranı (2022: %23, 2021 : % 25)                    | (103.848.283)            | (9.659.394)              |
| - Mali Zarar                                                       | -                        | -                        |
| - Kanunen Kabul Edilmeyen Gelirler/(Giderler)                      | (3.682)                  | (2.823)                  |
| - Kurumlar Vergisi Oranı Değişim Farkı                             | 13.545.546               | 1.913.361                |
| <b>Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri/(Gideri)</b> | <b>(90.306.419)</b>      | <b>(7.748.856)</b>       |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

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

|                                          | 01.01.2022     | 01.01.2021     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                          | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
| Dönem Karı / (Zararı)                    | 361.207.853    | 30.888.720     |
| Ortalama Pay Adedi                       | 712.069.586    | 712.069.586    |
| <b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b> | <b>0,50726</b> | <b>0,04338</b> |

**NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

b) İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

**31 Aralık 2022**

Yoktur.

**31 Aralık 2021**

Yoktur.

c) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

**31 Aralık 2022**

**İlişkili taraflara satışlar**

|                                         | Kira Geliri   |
|-----------------------------------------|---------------|
| Türker Yatırım Holding A.Ş.             | 20.831        |
| Türsoy Turizm A.Ş.                      | 20.831        |
| Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş. | 18.817        |
| <b>Toplam</b>                           | <b>60.479</b> |

**İlişkili taraflardan alımlar**

Yoktur.

**31 Aralık 2021**

**İlişkili taraflara satışlar**

|                                         | Kira Geliri   |
|-----------------------------------------|---------------|
| Türker Yatırım Holding A.Ş.             | 17.203        |
| Türsoy Turizm A.Ş.                      | 17.203        |
| Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş. | 16.314        |
| <b>Toplam</b>                           | <b>50.720</b> |

**İlişkili taraflardan alımlar**

Yoktur.

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler: 410.205 TL (31 Aralık 2021: 333.284 TL)

**NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

(a) Sermaye risk yönetimi

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

(b) Şirket’in maruz kaldığı riskler

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

(b1) Faiz oranı riski yönetimi

|                                         | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>    |                |                |
| Finansal Varlıklar                      | 14.167.800     | 15.429.121     |
| Finansal Yükümlülükler                  | (143.080)      | -              |
| <b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b> |                |                |
| Finansal Varlıklar                      | -              | -              |
| Finansal Yükümlülükler                  | -              | -              |

Şirket’in sabit faizli varlıklarının tamamı kısa vadeli olduğundan faiz değişimlerinden etkilenme potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle bu analizde sabit faizli finansal varlıklar da dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2022 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 140.247 TL daha yüksek olacaktı (31 Aralık 2021 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 154.291 TL daha yüksek olacaktı).

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

(b2) Likidite risk yönetimi

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

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

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

**31 Aralık 2022**

| Sözleşme Vadeleri                           | Defter Değeri  | Sözleşme Uyarınca      | 3 Aydan Kısa   | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             |                | Nakit Çıkışlar Toplamı |                |               |               |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>261.195</b> | <b>310.115</b>         | <b>142.115</b> | <b>72.000</b> | <b>96.000</b> | -             |
| Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar            | 143.080        | 192.000                | 24.000         | 72.000        | 96.000        | -             |
| Ticari Borçlar                              | 38.214         | 38.214                 | 38.214         | -             | -             | -             |
| Diğer Borçlar                               | 79.901         | 79.901                 | 79.901         | -             | -             | -             |

**31 Aralık 2021**

| Sözleşme Vadeleri                           | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca      | 3 Aydan Kısa  | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             |               | Nakit Çıkışlar Toplamı |               |               |               |               |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>57.938</b> | <b>57.938</b>          | <b>57.938</b> | -             | -             | -             |
| Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar            | -             | -                      | -             | -             | -             | -             |
| Ticari Borçlar                              | 21.951        | 21.951                 | 21.951        | -             | -             | -             |
| Diğer Borçlar                               | 35.987        | 35.987                 | 35.987        | -             | -             | -             |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(b3) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31 Aralık 2022**

|                                                          | <b>Kar / Zarar</b>                         |                                             |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                          | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kazanması</b> | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kaybetmesi</b> |
| ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; |                                            |                                             |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü                   | 4.675                                      | (4.675)                                     |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)                | -                                          | -                                           |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                      | <b>4.675</b>                               | <b>(4.675)</b>                              |
| <b>TOPLAM</b>                                            | <b>4.675</b>                               | <b>(4.675)</b>                              |

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**31 Aralık 2021**

|                                                          | <b>Kar / Zarar</b>                         |                                             |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                          | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kazanması</b> | <b>Yabancı Paranın Değer<br/>Kaybetmesi</b> |
| ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde; |                                            |                                             |
| 1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü                   | 3.244                                      | (3.244)                                     |
| 2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)                | -                                          | -                                           |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>                      | <b>3.244</b>                               | <b>(3.244)</b>                              |
| <b>TOPLAM</b>                                            | <b>3.244</b>                               | <b>(3.244)</b>                              |

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

| <b>Döviz Pozisyonu Tablosu</b>                                                                               |                       |              |             |            |                       |              |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|------------|-----------------------|--------------|-------------|------------|
|                                                                                                              | <b>31 Aralık 2022</b> |              |             |            | <b>31 Aralık 2021</b> |              |             |            |
|                                                                                                              | <b>TLKarşılığı</b>    | <b>USD</b>   | <b>Avro</b> | <b>GBP</b> | <b>TLKarşılığı</b>    | <b>USD</b>   | <b>Avro</b> | <b>GBP</b> |
| 1. Ticari Alacaklar                                                                                          | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                               | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                       | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 3. Diğer                                                                                                     | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>                                                                    | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                          | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                               | 46.746                | 2.500        | -           | -          | 32.444                | 2.500        | -           | -          |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                       | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 7. Diğer                                                                                                     | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>                                                                    | -                     | -            | -           | -          | <b>32.444</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                             | <b>46.746</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          | <b>32.444</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                           | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                   | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                        | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.                                                                              | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>                                                               | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                           | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                   | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yük.                                                                                 | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.                                                                              | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>                                                               | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                      | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>                       | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı                                                                       | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| 19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı                                                                         | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                        | <b>46.746</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          | <b>32.444</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          |
| <b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>46.746</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          | <b>32.444</b>         | <b>2.500</b> | -           | -          |
| <b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>                      | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>                                                   | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>                                               | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>25. İhracat</b>                                                                                           | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |
| <b>26. İthalat</b>                                                                                           | -                     | -            | -           | -          | -                     | -            | -           | -          |

### **NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

#### **Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler**

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

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

#### **Finansal Araçların Makul Değeri**

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

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

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

#### **Parasal Varlıklar**

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

#### **Parasal Yükümlülükler**

Kayıtlı değerlerinin yaklaşık olarak makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

#### **Gerçeğe Uygun Değer Tahmini**

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

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

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

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

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

### **NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. Maddesi'nde belirtilen 50.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanına ilişkin 5 yıllık geçerlilik süresi 2022 yılı sonunda dolduğundan, Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2023-2027 yıllarını kapsayacak şekilde uzatılmasını teminen, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "ŞİRKETİN SERMAYESİ" başlıklı 6. Maddesi'nin Ek'teki şekliyle tadiline, Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiş olup, 13.01.2023 tarihi itibarıyla Kurul'a başvuru yapılmıştır.

Kurul'un 25.01.2023 tarih ve E-29833736-110.04.04-32322 sayılı yazısı ile Esas Sözleşme tadiline uygun görüş verildiği Şirketimize bildirilmiştir.

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**  
**31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

Esas Sözleşme tadili T.C. Ticaret Bakanlığı'nın onayına sunulmuş olup, akabinde yapılacak olan ilk olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

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

Yoktur.