

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

**1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023
Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi
31 Aralık 2023 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	26
NOT 20 - ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	27
NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER	27
NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	27
NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)	27
NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)	28
NOT 25 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	28
NOT 26 - GELİR VERGİLERİ	28
NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP).....	29
NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30
NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30
NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	34
NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
NOT 32 - FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	34

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 2023 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 2023 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 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 1.378.112.000 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 değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebiyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

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

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme 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 değer 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 değerleme 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.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması Şirket, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29'a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kaleme önemli değişikliklere neden olmasından dolayı, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.2'de yer almaktadır.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: - TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi, - Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlanıp hazırlanmadığının kontrol edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

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 30 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 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 Denetçi
İstanbul, 30 Nisan 2024

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen Varlıklar		10.251.429	24.270.127
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not. 6	9.429.740	23.391.393
Ticari Alacaklar	Not. 7	-	-
Diğer Alacaklar	Not. 8	196.088	283.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		196.088	283.594
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	27.582	24.924
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	Not. 26	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not. 17	598.019	570.216
Duran Varlıklar		1.378.504.665	1.087.913.572
Diğer Alacaklar	Not. 8	73.837	77.415
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		73.837	77.415
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not. 9	1.378.112.000	1.087.501.263
Maddi Duran Varlıklar	Not. 10	17.698	23.880
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not. 11	297.475	303.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not. 12	2.549	5.099
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	1.106	2.185
TOPLAM VARLIKLAR		1.388.756.094	1.112.183.699
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		420.351	295.162
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	192.333	100.541
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		192.333	100.541
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		192.333	100.541
Ticari Borçlar	Not. 7	58.166	62.966
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		58.166	62.966
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not. 16	142.424	105.494
Diğer Borçlar	Not. 8	27.428	26.161
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		27.428	26.161
Uzun Vadeli Yükümlülükler		326.274.017	201.907.775
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	-	135.216
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		-	135.216
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		-	135.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	Not. 16	349.130	642.000
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not. 26	325.924.887	201.130.559
ÖZKAYNAKLAR		1.062.061.726	909.980.762
Ödenmiş Sermaye	Not. 18	7.120.696	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları		52.401.330	52.401.330
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(335.365)	(228.622)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)		(335.365)	(228.622)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>	Not. 18	-	-
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>	Not. 16, 18	(335.365)	(228.622)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not. 18	4.017.842	4.017.842
<i>Yasal Yedekler</i>		4.017.842	4.017.842
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)		846.669.516	430.584.968
Net Dönem Karı / (Zararı)	Not. 27	152.187.707	416.084.548
TOPLAM KAYNAKLAR		1.388.756.094	1.112.183.699

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 Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>	Notlar		
Hasılat	Not.19	-	-
Satışların Maliyeti (-)	Not.19	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not. 20,21	(11.023.814)	(8.691.078)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not. 22	290.960.507	526.794.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not. 22	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		279.936.693	518.102.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	Not. 23	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		279.936.693	518.102.960
Finansman Gelirleri	Not. 24	5.067.579	6.135.265
Finansman Giderleri (-)	Not. 24	(93.759)	(85.044)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		71.172.361	26.581.844
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		356.082.874	550.735.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(203.895.167)	(134.650.477)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	(203.895.167)	(134.650.477)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		152.187.707	416.084.548
DÖNEM KARI (ZARARI)		152.187.707	416.084.548
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		152.187.707	416.084.548
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		152.187.707	416.084.548
Pay Başına Kazanç/ (Zarar)	Not. 27	0,21373	0,58433
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(106.743)	(228.622)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	Not. 16	(142.324)	(285.777)
Vergi Etkisi		35.581	57.155
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(106.743)	(228.622)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		152.080.964	415.855.926
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		152.080.964	415.855.926
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık Payları		152.080.964	415.855.926

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Notlar	(27.615.208)	(41.191.093)
Dönem Karı (Zararı)		152.187.707	416.084.548
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		152.187.707	416.084.548
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(179.792.532)	(457.214.067)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 10, 11, 12	294.075	162.750
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(237.112)	(87.481)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 16	(237.112)	(87.481)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 24	(4.795.659)	(6.024.006)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(4.872.842)	(6.107.371)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		77.183	83.365
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	Not. 22	(290.610.738)	(526.574.538)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(290.610.738)	(526.574.538)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 26	203.859.586	134.593.322
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not. 24	(194.737)	(27.894)
Parasal Kazanç/Kayıp ile ilgili düzeltmeler		(88.107.947)	(59.256.220)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(10.383)	(61.574)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Azalış (Artış)		-	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 8	143.907	(34.779)
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar Azalış (Artış)		143.907	(34.779)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7	19.952	26.797
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		19.952	26.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not. 16	78.400	64.181
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not. 17	(12.236)	(17.634)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 8	11.551	8.178
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.551	8.178
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not. 17	-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 17,26	(251.957)	(108.317)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(27.615.208)	(41.191.093)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not. 26	-	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.776.861	5.825.035
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not. 10,11,12	(279.088)	(466.346)
Alınan Faiz		5.055.949	6.291.381
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(27.930)	152.392
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not. 13	49.253	235.757
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not. 13	-	-
Ödenen Faiz	Not. 24	(77.183)	(83.365)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(22.866.277)	(35.213.666)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp Kazanç Etkisi		9.087.731	16.983.946
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(13.778.546)	(18.229.720)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6	23.117.870	41.347.590
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6	9.339.324	23.117.870

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2023 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	52.401.330	(228.622)	-	4.017.842	430.584.968	416.084.548	909.980.762
Transferler		-	-	-	-	-	416.084.548	(416.084.548)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(106.743)	-	-	-	152.187.707	152.080.964
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	152.187.707	152.187.707
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	Not. 16	-	-	(106.743)	-	-	-	-	(106.743)
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	52.401.330	(335.365)	-	4.017.842	846.669.516	152.187.707	1.062.061.726

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2022 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	52.401.330	-	-	3.987.712	430.584.968	-	494.094.706
Transferler		-	-	-	-	30.130	-	-	30.130
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(228.622)	-	-	-	416.084.548	415.855.926
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	416.084.548	416.084.548
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	Not. 16	-	-	(228.622)	-	-	-	-	(228.622)
31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	52.401.330	(228.622)	-	4.017.842	430.584.968	416.084.548	909.980.762

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 2023 tarihi itibariyle Şirket’in personel sayısı 5’tir. (31 Aralık 2022: Personel sayısı 5’tir.)

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	5.332.618	74,89	74,89
Diğer	1.788.078	25,11	25,11
Toplam	7.120.696	100,00	100,00

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 2023 – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Nisan 2024 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

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı (TMS 29) uyarınca geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, tüm temel finansal tablolarında TMS 29 uygulanır. Yüksek enflasyonun varlığı, bir ekonominin para biriminin satın alma gücündeki önemli ve sürekli düşüş ile belirlenir. Standartta göre yüksek enflasyon, bir ülkenin, bunlarla sınırlı kalmamak üzere, aşağıdakileri de içeren ekonomik özelliklerince belirlenir:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

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

- Nüfusun çoğunluğunun servetini parasal olmayan varlıklarda veya nispeten istikrarlı bir yabancı para biriminde tutmayı tercih etmesi,
 - Nüfusun çoğunluğunun parasal tutarları yerel para biriminden değil, nispeten istikrarlı bir döviz cinsinden dikkate alması,
 - Kredili satış ve satın almalarındaki fiyatların, süre kısa bile olsa, kredi süresi boyunca satın alma gücünde beklenen zararları karşılayacak şekilde belirlenmesi,
 - Faiz oranları, ücretler ve fiyatlar bir "fiyat endeksi"ne bağlı olması,
 - Son üç yılın kümülatif enflasyon oranının %100'e yaklaşmakta veya aşmakta olması.
- Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31.12.2023	1.859,38	1,00000	268%
31.12.2022	1.128,45	1,64773	156%
31.12.2021	686,95	2,70672	74%

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Diğer taraftan, KGK'nın 24 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi'nde, TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanacak finansal tablolarda karşılaştırmalı dönem olan 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında da TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesinin uygulanacağı ve 01.01.2022 tarihli açılış bakiyelerinin de buna göre düzeltileceği düzenlenmiştir.

Bu çerçevede, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Kar veya zarar tablosunda yer alan, finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kalemler dışındaki kalemlerin tamamı, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmasının etkileri aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesi nedeniyle oluşan kalemler dışındaki tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.03 Konsolidasyon ve Özkaynaktan 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 yansıtmak 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 itibariyle 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.

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 amortismanı 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 metrekarelik 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. Altbölge 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.

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 itibari 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 itibariyle 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

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.

Mevcut durumda Kartal Belediyesi'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde İmar Uygulaması uyarınca arsa ve arazi düzenleme çalışmalarının tamamlanması, oluşacak parselasyon planına göre arazimizin bulunduğu parsellerin yapılaşmaya uygun hale gelmesi ve ilgili süreçlerin tamamlanarak parselasyon planının kesinleşmesi, kadastro müdürlüğünce onaylanması ve tapu müdürlüğünce tescili sonrasında nihai tapu senetlerinin teslimi beklenmektedir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirketimizin 08.08.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirketimizin Kartal'da yer alan arazisi üstünde bulunan 2 adet kargir apartmana ilişkin olarak olası bir depremde meydana gelebilecek zararlardan korunulması amacıyla söz konusu taşınmazların depreme dayanıklılığının tespitine karar verilmiş ve riskli bina tespiti yapılması için Kartal Belediyesi nezdinde başvuru yapılmıştır. Başvuru süreci sonunda 2 adet kargir apartman üzerine, "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi" konulmuştur. Söz konusu 2 adet, riskli yapı niteliğindeki kargir apartmanın yıkım işlemleri 27.03.2023 itibarıyla tamamlanmıştır. Ekspertiz değerinde arsanın üzerinde yer alan binalar dikkate alınmadığından binaların yıkılmış olması Şirketimizin finansal tabloları üzerinde bir etki yaratmamaktadır.

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

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 1.378.112.000 TL değer tespit etmiştir. 2023 yılına isabet eden değer artışı 718.112.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 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 (tarıfşş değer) 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.

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 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 muhasebeleştirilmiştir. 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 muhasebeleştirilmiştir. Bu yükümlülük tutarına karşılık finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı yansıtmıştır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 yönteme göre amortisman tabi tutar.

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 kar 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 2023 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlığı'na konu alt kiralamadan elde etmiş olduğu gelir tutarı 128.987 TL'dir. (31 Aralık 2022: 60.479 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, oluştukları 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 arttırmabilmektedirler. 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 itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

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 itibarıyla 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 itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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 gerçekleştikçe 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 itibarıyla 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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/IFRS ve TMS/IFRS 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 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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 ayrımı 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 beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten 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, kiralamarlar 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 tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

31 Aralık 2023 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 finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri - Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülükler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

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.

TSRS 1 - Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 - İklimle ilgili açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur.

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	2.053	8.880
Bankalar	9.427.687	23.382.513
Vadeli	9.281.633	23.344.698
Vadesiz	146.054	37.815
Toplam	9.429.740	23.391.393

Vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL	-	2.682.888	45,00%	09.01.2024
TL	-	108.490	4,75%	02.01.2024
USD	100.214	2.950.109	3,00%	09.01.2024
USD	120.257	3.540.146	2,50%	30.01.2024
Toplam		9.281.633		

31 Aralık 2022

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL Karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL	-	909.217	10,00%	02.01.2023
TL	-	10.788.744	27,00%	25.01.2023
TL	-	11.646.737	26,00%	11.01.2023
Toplam		23.344.698		

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle nakit akış tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	9.429.740	23.391.393
Faiz Gelir Tahakkukları	(90.416)	(273.523)
Bloke Tutarlar	-	-
Toplam	9.339.324	23.117.870

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	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	58.166	62.966
Toplam	58.166	62.966

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	31.12.2023	31.12.2022
Vergi Dairesinden Alacaklar	196.088	283.594
Diğer Alacaklar	-	-
Toplam	196.088	283.594

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	73.837	77.415
Toplam	73.837	77.415

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	27.428	26.161
Diğer	-	-
Toplam	27.428	26.161

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 2023

	1 Ocak 2023 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Arsalar	1.087.501.263	290.610.737	-	-	1.378.112.000
Toplam	1.087.501.263	290.610.737	-	-	1.378.112.000

31 Aralık 2022

	1 Ocak 2022 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Arsalar	560.926.726	526.574.537	-	-	1.087.501.263
Toplam	560.926.726	526.574.537	-	-	1.087.501.263

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 2023

	1 Ocak 2023 Açılış	Alımlar	Satışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Demirbaşlar	264.381	-	-	264.381
Toplam	264.381	-	-	264.381

	1 Ocak 2023 Açılış	Dönem Amortisman	Satışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(240.501)	(6.182)	-	(246.683)
Toplam	(240.501)	(6.182)	-	(246.683)

	1 Ocak 2023 Açılış	31 Aralık 2023 Bakiye
Net Değer	23.880	17.698
Toplam	23.880	17.698

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022

	1 Ocak 2022 Açılış	Alımlar	Satışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Demirbaşlar	253.630	10.750	-	264.380
Toplam	253.630	10.750	-	264.380

	1 Ocak 2022 Açılış	Dönem Amortisman	Satışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(232.164)	(8.336)	-	(240.500)
Toplam	(232.164)	(8.336)	-	(240.500)

	1 Ocak 2022 Açılış			31 Aralık 2022 Bakiye
Net Değer	21.466			23.880
Toplam	21.466			23.880

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2023

	1 Ocak 2023 Açılış	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Ofis Alanı	455.595	279.088	-	734.683
Toplam	455.595	279.088	-	734.683

	1 Ocak 2023 Açılış	Dönem Amortisman	Çıkışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Ofis Alanı	(151.865)	(285.343)	-	(437.208)
Toplam	(151.865)	(285.343)	-	(437.208)

	1 Ocak 2023 Açılış			31 Aralık 2023 Bakiye
Net Değer	303.730			297.475
Toplam	303.730			297.475

31 Aralık 2022

	1 Ocak 2022 Açılış	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Ofis Alanı	346.655	455.595	(346.655)	455.595
Toplam	346.655	455.595	(346.655)	455.595

	1 Ocak 2022 Açılış	Dönem Amortisman	Çıkışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Ofis Alanı	(346.655)	(151.865)	346.655	(151.865)
Toplam	(346.655)	(151.865)	346.655	(151.865)

	1 Ocak 2022 Açılış			31 Aralık 2022 Bakiye
Net Değer	-			303.730
Toplam	-			303.730

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

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023

	1 Ocak 2023 Bakiye	Alımlar	Satışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Haklar	51.174	-	-	51.174
Toplam	51.174	-	-	51.174

	1 Ocak 2023 Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	31 Aralık 2023 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(46.075)	(2.550)	-	(48.625)
Toplam	(46.075)	(2.550)	-	(48.625)

	1 Ocak 2023 Bakiye			31 Aralık 2023 Bakiye
Net Değer	5.099			2.549
Toplam	5.099			2.549

31 Aralık 2022

	1 Ocak 2022 Bakiye	Alımlar	Satışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Haklar	51.174	-	-	51.174
Toplam	51.174	-	-	51.174

	1 Ocak 2022 Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	31 Aralık 2022 Bakiye
Birikmiş Amortisman	(43.526)	(2.549)	-	(46.075)
Toplam	(43.526)	(2.549)	-	(46.075)

	1 Ocak 2022 Bakiye			31 Aralık 2022 Bakiye
Net Değer	7.648			5.099
Toplam	7.648			5.099

NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	192.333	100.541
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.333	100.541
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	135.216
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	135.216
Toplam	192.333	235.757

Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Açılış Bakiyesi	235.757	346.655
İlaveler	186.320	308.143
Çıkışlar	-	(211.028)
Anapara Ödemesi	(151.447)	(72.386)
Enflasyon Etkisi	(78.297)	(135.627)
Kapanış Bakiyesi	192.333	235.757

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Anapara Ödemesi	(151.447)	(72.386)
Faiz Ödemesi	(62.803)	(83.366)
Kira Tutarındaki Değişimden Kaynaklanan Ödeme	-	-
Toplam	(214.250)	(155.752)

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

31 Aralık 2023

	1. yıl	2. yıl	3. yıl
Bugüne İndirgenmiş	192.333	-	-
Bugüne İndirgenmemiş	225.000	-	-

31 Aralık 2022

	1. yıl	2. yıl	3. yıl
Bugüne İndirgenmiş	100.541	135.216	-
Bugüne İndirgenmemiş	158.182	158.182	-

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	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek Vergi Kesintileri	73.582	48.700
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	68.842	56.794
Toplam	142.424	105.494

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	349.130	642.000
Toplam	349.130	642.000

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 23.489,83 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutar dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 19.982,83 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 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %22,00 enflasyon oranı ve %25,00 iskonto oranı varsayımına göre, %2,46 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2022: %3,39 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 2023 için %100 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: %100).

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Açılış Bakiyesi	642.000	443.704
Faiz Maliyeti	33.246	49.338
Aktüeryal Kayıp/(Kazanç)	142.324	285.777
Konusu Kalmayan Karşılık	(182.821)	(45.845)
Cari Hizmet Maliyeti	40.574	82.622
Ödeme/ Çıkış (-)	(256.641)	-
Enflasyon Etkisi	(69.552)	(173.596)
Kapanış Bakiyesi	349.130	642.000

Cari dönem kıdem tazminat karşılık gideri 361.928 TL (31 Aralık 2022: 371.894 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri	402.425	131.962
Konusu Kalmayan Karşılık	(182.821)	(45.845)
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	219.604	86.117
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları (*)	142.324	285.777
Toplam Dönem Gideri	361.928	371.894

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak diğer kapsamlı giderde (özkaynaklarda) muhasebeleştirilen tutar 142.324 TL'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi geliri de aynı şekilde diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 106.743 TL olmuştur.

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları	142.324	285.777
Vergi Etkisi	(35.581)	(57.155)
Net (Kazanç)/ Kayıp	106.743	228.622

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	16.832	14.230
Verilen Sipariş Avansları	10.750	10.694
Toplam (Dönen Varlıklar)	27.582	24.924
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.106	2.185
Toplam (Duran Varlıklar)	1.106	2.185
Toplam	28.688	27.109

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Devreden Katma Değer Vergisi	596.493	567.435
İş Avansları	1.526	2.781
Toplam	598.019	570.216

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 2023

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	5.332.618	74,89	74,89
Diğer	1.788.078	25,11	25,11
Toplam	7.120.696	100,00	100,00

31 Aralık 2022

Ortağın Adı-Soyadı, Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	5.332.618	74,89	74,89
Diğer	1.788.078	25,11	25,11
Toplam	7.120.696	100,00	100,00

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

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

Pay adedi ve pay grupları ve imtiyazlar:

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

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Firmanın karşılıklı sermaye düzeltilmesine tabi olacak iştiraki bulunmaması sebebiyle dönem sonu itibariyle sermaye/karşılıklı iştirak sermaye düzeltilmesi bulunmamaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Geri Alınmış Paylar

Yoktur.

(iii) Sermaye Düzeltmesi Farkları

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye Düzeltmesi Farkları	52.401.330	52.401.330
Toplam	52.401.330	52.401.330

(iv) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

(vii) 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	31.12.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	4.017.842	4.017.842
Toplam	4.017.842	4.017.842

(viii) 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.

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanunu’na göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	Vergi Usul Kanunu’na göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl kar/zararlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltmesi Farkları	89.648.422	52.401.330	37.247.092
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.786.884	4.017.842	1.769.042

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	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.023.814)	(8.691.078)
Toplam Faaliyet Giderleri	(11.023.814)	(8.691.078)

NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER

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

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Personel Giderleri	(4.241.506)	(2.933.151)
Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Kira İtfası ⁽¹⁾	-	-
Amortisman Giderleri	(294.075)	(162.750)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri ⁽²⁾	(4.612.667)	(4.302.821)
Kıdem Tazminat Giderleri	(402.425)	(131.962)
Danışmanlık Giderleri	(615.850)	(696.091)
Diğer	(857.291)	(464.303)
Toplam	(11.023.814)	(8.691.078)

⁽¹⁾ Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Amortisman giderleri, Nakit Akış Tablosunda “Amortisman ve İtfâ Gideri ile ilgili Düzeltmeler” hesabında sunulmuştur.

⁽²⁾ 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 Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	225.000	173.012
Tam Tasdik ve Vergi Danışmanlık Hizmetine ilişkin Ücretler	90.000	60.320
Diğer	-	93.520
Toplam	315.000	326.852

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	290.960.507	526.794.038
Kira Geliri	164.921	172.095
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri (Not 2.08.05)	290.610.738	526.574.538
Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Karşılığı)	182.821	45.845
Diğer	2.027	1.560
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	290.960.507	526.794.038

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2023

Yoktur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022

Yoktur.

NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket’in Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Faiz Gelirleri	4.872.842	6.107.371
Kur Farkı Gelirleri	194.737	27.894
Toplam	5.067.579	6.135.265

Şirket’in Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(77.183)	(83.365)
Banka Masraf Giderleri	(16.576)	(1.679)
Toplam	(93.759)	(85.044)

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	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler (-)	-	-
Toplam	-	-

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

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(203.895.167)	(134.650.477)
Toplam	(203.895.167)	(134.650.477)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Kurumlar vergisi oranı 2022 kurum kazançları için %23, 2023 kurum kazançları için ise %25 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar vergisi oranı, 22.04.2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7316 Sayılı Kanun”un 11.maddesi ile 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için %23 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 7456 Sayılı Kanunun 21. maddesinde yer alan düzenlemeyle KVK’nun 32. maddesinde belirlenmiş olan genel kurumlar vergisi oranı %20’den %25’e; bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, sermaye piyasası kurumları, sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerine uygulanan kurumlar vergisi oranı ise %25’den %30’a çıkartılmıştır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kurumlar vergisi oran artışları 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

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

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve katı bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 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 Cumhurbaşkanlığı 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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.373.467.178	(343.366.795)	1.079.847.854	(215.969.571)
Diğer	69.767.627	17.441.908	74.195.464	14.839.012
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		(325.924.887)		(201.130.559)

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(201.130.559)	(109.300.452)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(203.895.167)	(81.718.815)
Kıdem Aktüeryal Fon Mahsup	35.581	34.687
Eflasyon Etkisi	79.065.258	(10.145.979)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(325.924.887)	(201.130.559)

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.

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Dönem Karı / (Zararı)	152.187.707	416.084.549
Ortalama Pay Adedi	712.069.586	712.069.586
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	0,21373	0,58433

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 2023

Yoktur.

31 Aralık 2022

Yoktur.

c) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

31 Aralık 2023

<u>İlişkili taraflara satışlar</u>	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	54.995
Türsoy Turizm A.Ş.	54.995
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	54.931
Toplam	164.921

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

31 Aralık 2022

<u>İlişkili taraflara satışlar</u>	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	40.640
Türsoy Turizm A.Ş.	40.640
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	36.711
Toplam	117.991

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler: 1.119.786 TL (31 Aralık 2022: 800.274 TL)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

(b) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(b1) Faiz oranı riski yönetimi

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	9.281.633	23.344.698
Finansal Yükümlülükler	(192.333)	(235.757)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
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 2023 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 90.893 TL daha yüksek olacaktı (31 Aralık 2022 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 231.089 TL daha yüksek olacaktı).

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

(b2) Likidite riski yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2023

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
			Kısa	arası	arası	uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	420.351	453.018	284.268	168.750	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	192.333	225.000	56.250	168.750	-	-
Ticari Borçlar	58.166	58.166	58.166	-	-	-
Diğer Borçlar	169.852	169.852	169.852	-	-	-

31 Aralık 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan
			Kısa	arası	arası	uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	430.379	510.986	234.167	118.637	158.182	-
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	235.757	316.364	39.546	118.637	158.182	-
Ticari Borçlar	62.966	62.966	62.966	-	-	-
Diğer Borçlar	131.655	131.655	131.655	-	-	-

(b3) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2023		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	655.636	(655.636)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	655.636	(655.636)
TOPLAM	655.636	(655.636)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2022		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	7.702	(7.702)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	7.702	(7.702)
TOPLAM	7.702	(7.702)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu								
	31 Aralık 2023				31 Aralık 2022			
	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.482.763	220.216	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	6.482.763	220.216	-	-	-	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	73.596	2.500	-	-	77.024	2.500	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	73.596	2.500	-	-	77.024	2.500	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.556.358	222.716	-	-	77.024	2.500	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	6.556.358	222.716	-	-	77.024	2.500	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.556.358	222.716	-	-	77.024	2.500	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler

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

Şirket’in 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

Yoktur.

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

Yoktur.