

Türker Proje
Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme
Anonim Şirketi

1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020
Ara Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme Anonim Şirketi
30 Eylül 2020 Tarihli Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

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

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not. 6	15.056.962	15.306.130
Diğer Alacaklar	Not. 8	137.054	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>137.054</i>	<i>-</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	11.036	3.621
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	Not. 26	152.741	208.029
Diğer Dönen Varlıklar	Not. 17	151.480	119.966
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	Not. 8	19.762	15.092
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>19.762</i>	<i>15.092</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not. 9	162.105.000	162.105.000
Maddi Duran Varlıklar	Not. 10	2.986	4.729
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not. 11	51.985	82.252
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not. 12	2.711	221
Peşin Ödenmiş Giderler	Not. 17	170	435
TOPLAM VARLIKLAR		177.691.887	177.845.475
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	49.109	40.043
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>49.109</i>	<i>40.043</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		<i>49.109</i>	<i>40.043</i>
Ticari Borçlar	Not. 7	10.799	14.176
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>10.799</i>	<i>14.176</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not. 16	22.063	20.812
Diğer Borçlar	Not. 8	234.788	5.820
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>234.788</i>	<i>5.820</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not. 13	14.724	53.854
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		<i>14.724</i>	<i>53.854</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		<i>14.724</i>	<i>53.854</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	Not. 16	110.509	83.527
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	Not. 26	31.293.457	31.375.630
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	Not. 18	7.120.696	7.120.696
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		125.897.921	125.900.881
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)		125.897.921	125.900.881
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>	Not. 18	<i>125.908.141</i>	<i>125.908.141</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>	Not. 16, 18	<i>(10.220)</i>	<i>(7.260)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not. 18	635.983	635.983
<i>Yasal Yedekler</i>		<i>635.983</i>	<i>635.983</i>
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)		12.594.053	10.270.906
Net Dönem Karı / (Zararı)	Not. 27	(292.215)	2.323.147
TOPLAM KAYNAKLAR		177.691.887	177.845.475

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2020 30.09.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2020 30.09.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2019 30.09.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2019 30.09.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Notlar				
Hasılat		-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not. 20,21	(1.520.660)	(564.003)	(1.490.540)	(473.809)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not. 22	58.653	21.402	159.041	18.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not. 22	-	-	(1.260)	(65)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(1.462.007)	(542.601)	(1.332.759)	(455.431)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	Not. 23	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(1.462.007)	(542.601)	(1.332.759)	(455.431)
Finansman Gelirleri	Not. 24	1.108.810	371.238	2.382.444	769.202
Finansman Giderleri (-)	Not. 24	(20.356)	(3.494)	(27.883)	(8.753)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(373.553)	(174.857)	1.021.802	305.018
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		81.338	37.578	(226.153)	(67.522)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	-	-	(286.399)	(116.432)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	Not. 26	81.338	37.578	60.246	48.910
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(292.215)	(137.279)	795.649	237.496
DÖNEM KARI (ZARARI)		(292.215)	(137.279)	795.649	237.496
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(292.215)	(137.279)	795.649	237.496
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		(292.215)	(137.279)	795.649	237.496
Pay Başına Kazanç/ (Zarar)	Not. 27	(0,00041)	(0,00019)	0,00112	0,00033
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(2.960)	1.314	1.164	1.467
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	Not. 16	(3.795)	1.685	1.492	1.881
Vergi Etkisi		835	(371)	(328)	(414)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(2.960)	1.314	1.164	1.467
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(295.175)	(135.965)	796.813	238.963
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(295.175)	(135.965)	796.813	238.963
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık Payları		(295.175)	(135.965)	796.813	238.963

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	01.01.2020	01.01.2019
Notlar	30.09.2020	30.09.2019
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.299.887)	(1.357.746)
Dönem Karı (Zararı)	(292.215)	795.649
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	(292.215)	795.649
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	(1.114.083)	(1.863.886)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 10, 11, 12 33.968	36.515
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	23.187	230.132
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 16 23.187	29.923
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7, 8 -	200.209
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 24 (1.085.230)	(2.355.690)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(1.104.140)	(2.381.448)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18.910	25.758
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	Not. 22 -	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not. 26 (81.338)	226.153
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not. 24 (4.670)	(996)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	106.411	(14.844)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7 -	749
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar Azalış (Artış)	-	749
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 8 (137.054)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar Azalış (Artış)	(137.054)	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 7 (3.378)	15.967
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	(3.378)	15.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not. 16 -	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not. 17 (7.150)	(10.300)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 8 228.968	(1.460)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	228.968	(1.460)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not. 16,17,26 25.025	(19.800)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(1.299.887)	(1.083.081)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not. 26 -	(274.665)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	1.013.829	2.338.340
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not. 9,10,12 (4.447)	-
Alınan Faiz	1.018.276	2.338.340
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(48.974)	(46.950)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not. 13 (30.064)	(21.192)
Ödenen Faiz	Not. 24 (18.910)	(25.758)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(335.032)	933.644
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(335.032)	933.644
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6 15.282.144	14.406.477
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not. 6 14.947.112	15.340.121

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	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)	
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem									
1 Ocak 2020 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	125.900.881	-	635.983	10.270.906	2.323.147	146.251.613
Transferler		-	-	-	-	-	2.323.147	(2.323.147)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(2.960)	-	-	-	(292.215)	(295.175)
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	(292.215)	(292.215)
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	Not. 16	-	-	(2.960)	-	-	-	-	(2.960)
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	125.897.921	-	635.983	12.594.053	(292.215)	145.956.438

	Not	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	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)	
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem									
1 Ocak 2019 Tarihindeki Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	125.905.798	-	597.142	21.682.242	(11.372.495)	143.933.383
Transferler		-	-	-	-	38.841	(11.411.336)	11.372.495	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	1.164	-	-	-	795.649	796.813
- Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	795.649	795.649
- Tan. Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıp	Not. 16	-	-	1.164	-	-	-	-	1.164
30 Eylül 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not. 18	7.120.696	-	125.906.962	-	635.983	10.270.906	795.649	144.730.196

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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. 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle Şirket’in personel sayısı 5’tir. (31 Aralık 2019: 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.	5.332.617,81	74,89	74,89
Diğer	1.788.078,05	25,11	25,11
Toplam	7.120.695,86	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 yayınlanan 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 KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait finansal tablolar, 30 Ekim 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanıp imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

2.02 Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama

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

2.03 Konsolidasyon ve 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 karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

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

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

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Gelir Kaydedilmesi

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

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.08.02 Stok Değerlemesi

Yoktur.

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına 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:

<u>Cinsi</u>	<u>Oran (%)</u>
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,

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

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

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

Kartal Belediyesi Meclisi'nin 19.10.2020 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-9 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 35 Nolu İmar Komisyonu Raporu ile 1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı ile ilgili 34 Nolu İmar Komisyonu Raporu görüşülmüş, söz konusu raporların tadilen İmar Komisyonunda kalmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

31 Aralık 2019 sonrası dönemde şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle değerlendirilmemiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yetkilendirilmiş olan Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 6 Şubat 2020 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 162.105.000 TL değer tespit etmiştir. 2019 yılına isabet eden değer artışı 1.845.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

İmar süreci devam etmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket’e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır. Kartal Arsa’nın çok küçük bir kısmı üzerinde bir fabrikanın personeli tarafından lojman olarak kullanılan iki ayrı bina yer almaktadır. Bu binalar arsayı işgal, hafriyat dökümü, tinerci v.b. durumlardan korumak üzere mevcut haliyle muhafaza edilmektedir. İmar sürecinin sonuçlanması ile birlikte ve proje geliştirme süreci içerisinde bu binalar yıkılacaktır. Bu nedenle ekspertiz değerinde arsanın üzerinde yer alan binalar dikkate alınmamıştır. Bu lojmanların kiralanmasından elde edilen kira gelirleri diğer faaliyetlerden elde edilen gelirler arasında sınıflanmıştır (**Not: 22**).

2.08.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer 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 yansıtılmıştır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 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 amortismanına tabi tutar.

Kiralamaya konu ofis alanı için öngörülen kira süresi 3 yıldır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sunum

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

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

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

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

Kiralayan Olarak Şirket:

Şirket'in operasyonel kira gelirleri Kartal arsasının üzerinde yer alan lojmanlar ile Kullanım Hakkı Varlığı'na konu ofis alanını alt kiralama olarak ilişkili taraflara kiralanmasından oluşmaktadır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlığı'na konu alt kiralamadan elde etmiş olduğu gelir tutarı 58.201 TL'dir.

2.08.08 Araştırma Geliştirme Giderleri

Yoktur.

2.08.09 Borçlanma Maliyetleri

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

2.08.10 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- Gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçları;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- 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:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 çevirmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

2.08.12 Pay başına kar / zarar

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

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

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

2.08.13 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibariyle 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 içerene kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

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

2.08.15 İlişkili Taraflar

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

2.08.16 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvik ve yardımları yoktur.

2.08.17 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. 28 Kasım 2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir; 2021 yılı ve sonraki vergi dönemlerinde kurumlar vergisi tekrar % 20 olarak uygulanacaktır.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır; buna istinaden 28 Kasım 2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranının %22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

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. Ertelemiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.08.18 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

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

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

2.08.19 Nakit Akım Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akım tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akım 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 temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

ii)Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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	30.09.2020	31.12.2019
Kasa	2.104	258
Bankalar	15.054.858	15.305.872
Vadeli	14.989.850	15.173.986
Vadesiz	65.008	131.886
Toplam	15.056.962	15.306.130

Vadeli mevduatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Döviz Cinsi	Döviz Tutar	TL karşılığı	Faiz Oranı	Vade
TL	-	8.382.122	% 13,19	06.10.2020
TL	-	6.607.728	% 13,64	21.10.2020
Toplam		14.989.850		

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle nakit akım tablosunda görünen nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019	31.12.2018
Finansal Durum Tablosunda Görünen Tutar	15.056.962	15.306.130	15.575.681	14.598.929
Faiz Gelir Tahakkukları	(109.850)	(23.986)	(235.560)	(192.452)
Bloke Tutarlar	-	-	-	-
Toplam	14.947.112	15.282.144	15.340.121	14.406.477

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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10.799	14.176
Toplam	10.799	14.176

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	30.09.2020	31.12.2019
Vergi Dairesinden Alacaklar	137.054	-
Toplam	137.054	-

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	19.762	15.092
Toplam	19.762	15.092

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	232.588	5.270
Diğer	2.200	550
Toplam	234.788	5.820

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.

30 Eylül 2020

	1 Ocak 2020 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2020 Bakiye
Arsalar	162.105.000	-	-	-	162.105.000
Toplam	162.105.000	-	-	-	162.105.000

30 Eylül 2019

	1 Ocak 2019 Açılış	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	İlaveler	Satışlar	30 Eylül 2019 Bakiye
Arsalar	160.260.000	-	-	-	160.260.000
Toplam	160.260.000	-	-	-	160.260.000

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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Açılış	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Demirbaşlar	33.692	-	-	33.692
Toplam	33.692	-	-	33.692

	1 Ocak 2020	Dönem		30 Eylül 2020
	Açılış	Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(28.963)	(1.743)	-	(30.706)
Toplam	(28.963)	(1.743)	-	(30.706)

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Açılış			Bakiye
Net Değer	4.729			2.986
Toplam	4.729			2.986

30 Eylül 2019

	1 Ocak 2019			30 Eylül 2019
	Açılış	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Demirbaşlar	33.692	-	-	33.692
Toplam	33.692	-	-	33.692

	1 Ocak 2019	Dönem		30 Eylül 2019
	Açılış	Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(22.690)	(4.937)	-	(27.627)
Toplam	(22.690)	(4.937)	-	(27.627)

	1 Ocak 2019			30 Eylül 2019
	Açılış			Bakiye
Net Değer	11.002			6.065
Toplam	11.002			6.065

NOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2020

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Açılış	İhaveler		Bakiye
Ofis Alanı	123.378	1.387		124.765
Toplam	123.378	1.387		124.765

	1 Ocak 2020	Dönem		30 Eylül 2020
	Açılış	Amortisman		Bakiye
Ofis Alanı	(41.126)	(31.654)		(72.780)
Toplam	(41.126)	(31.654)		(72.780)

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Açılış			Bakiye
Net Değer	82.252			51.985
Toplam	82.252			51.985

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2019

	1 Ocak 2019		30 Eylül 2019
	Açılış	İlaveler	Bakiye
Ofis Alanı	-	123.378	123.378
Toplam	-	123.378	123.378

	1 Ocak 2019		30 Eylül 2019
	Açılış	Dönem Amortisman	Bakiye
Birikmiş Amortisman	-	(30.844)	(30.844)
Toplam	-	(30.844)	(30.844)

	1 Ocak 2019		30 Eylül 2019
	Açılış		Bakiye
Net Değer	-		92.534
Toplam	-		92.534

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

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Bakiye	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Haklar	5.182	3.060	-	8.242
Toplam	5.182	3.060	-	8.242

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(4.960)	(571)	-	(5.531)
Toplam	(4.960)	(571)	-	(5.531)

	1 Ocak 2020			30 Eylül 2020
	Bakiye			Bakiye
Net Değer	222		-	2.711
Toplam	222		-	2.711

30 Eylül 2019

	1 Ocak 2019			30 Eylül 2019
	Bakiye	Alımlar	Satışlar	Bakiye
Haklar	5.181	-	-	5.181
Toplam	5.181	-	-	5.181

	1 Ocak 2019			30 Eylül 2019
	Bakiye	Dönem Amortisman	Satışlar	Bakiye
Birikmiş Amortisman	(4.136)	(734)	-	(4.870)
Toplam	(4.136)	(734)	-	(4.870)

	1 Ocak 2019			30 Eylül 2019
	Bakiye			Bakiye
Net Değer	1.045		-	311
Toplam	1.045		-	311

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 – KISA ve UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	49.109	40.043
Kısa Vadeli Borçlanmalar	49.109	40.043
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	14.724	53.854
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.724	53.854
Toplam	63.833	93.897

Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
1 Ocak açılış	93.897	-
TFRS 16 İlk Muhasebeleşme	-	123.378
Anapara Ödemesi	(30.064)	(29.481)
Kapanış Bakiyesi	63.833	93.897

Dönem sonları itibariyle kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı aşağıdaki gibidir;

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Ana Para Ödemesi	(30.064)	(29.481)
Faiz Ödemesi	(20.297)	(33.219)
Toplam	(50.361)	(62.700)

Dönem sonu itibariyle kiralama sözleşmesi boyunca bugüne indirgenmiş ve bugüne indirgenmemiş kiralama işlemlerinden borçların vade analizi aşağıdaki gibidir;

	1. yıl	2. yıl	3. yıl
Bugüne İndirgenmiş	49.109	14.724	-
Bugüne İndirgenmemiş	61.867	15.467	-

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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR

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

Hesap Adı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek Vergi Kesintileri	10.529	10.176
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	11.534	10.636
Toplam	22.063	20.812

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

Hesap Adı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	110.509	83.527
Toplam	110.509	83.527

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. 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.117,17 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL). Şirketin kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL tavan tutar dikkate alınmıştır.

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. 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık %8,20 enflasyon oranı ve %11,70 iskonto oranı varsayımına göre, %3,23 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %3,23 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 30 Eylül 2020 için %100 olarak dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: %100).

Hesap Adı	30.09.2020	30.09.2019
1 Ocak açılış	83.527	62.630
Faiz Maliyeti	7.329	7.403
Aktüeryal Kayıp/(Kazanç)	3.795	(1.492)
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Cari Hizmet Maliyeti	15.858	12.652
Ödeme/ Çıkış (-)	-	(10.125)
Kapanış Bakiyesi	110.509	71.068

Cari dönem kıdem tazminat karşılık gideri 26.982 TL (30 Eylül 2019: 18.563 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	30.09.2020	30.09.2019
Genel Yönetim Giderleri	23.187	20.055
Kar veya Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	23.187	20.055
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları (*)	3.795	(1.492)
Toplam Dönem Gideri	26.982	18.563

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak diğer kapsamlı giderde (özkaynaklarda) muhasebeleştirilen tutar 3.795 TL’dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi geliri de aynı şekilde diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 2.960 TL olmuştur.

	30.09.2020	30.09.2019
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal (Kazançları) / Kayıpları	3.795	(1.492)
Vergi Etkisi % 22	(835)	328
Net (Kazanç)/ Kayıp	2.960	(1.164)

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	11.036	3.621
Toplam (Dönen Varlıklar)	11.036	3.621
Gelecek Yıllara Ait Giderler	170	435
Toplam (Duran Varlıklar)	170	435
Toplam	11.206	4.056

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Devreden Katma Değer Vergisi	151.480	119.966
Toplam	151.480	119.966

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.

30 Eylül 2020

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

31 Aralık 2019

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Pay adedi ve pay grupları ve imtiyazlar:

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

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

Geri Alınmış Paylar

Yoktur.

(iii) Paylara İlişkin Primler/ İskontolar

Yoktur.

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

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu(*)	157.385.177	157.385.177
Vergi Etkisi (-)	(31.477.036)	(31.477.036)
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Fonu (Net)	125.908.141	125.908.141
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıp)	(13.376)	(9.581)
Vergi Etkisi (-)	3.156	2.321
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Net)	(10.220)	(7.260)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	125.897.921	125.900.881

(*) Şirket 2013 yılında kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkuller kısmi bölünme yoluyla kurulan Şirket’in aktifine gerçeğe uygun değerleri üzerinden kaydedilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kısmi bölünme tarihindeki kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar Özkaynaklar altında “*Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)*” altında muhasebeleştirilmiştir. Kısmi bölünme tarihi itibariyle kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark tutarı 14.476.424 TL olan Bursa’daki gayrimenkul 2016 yılında satılmıştır. Satılan gayrimenkule ilişkin olan bu tutar TMS 40 Paragraf 62 b ii fıkrası gereği doğrudan geçmiş yıl karlarına aktarılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihli finansal durum tablosunda yer alan değer artış fonu’nun tamamı Kartal’daki gayrimenkule ilişkindir.

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

Yoktur.

(vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşılmaya 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.

(vii) Geçmiş Yıl Karları / Zararları

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda kar dağıtımına konu edilebilecek tutar cari dönem zararının ilavesi sonrasında 12.594.053 TL’dir. Bu tutar yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kar tutarı 12.869.817 TL’den küçük olduğundan olası kar dağıtımları SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan 12.594.053 TL tutarı baz alınarak gerçekleştirilecektir. Olası kar dağıtımlarında yukarıda “vi” maddesinde belirtilen yasal yedekler dağıtılabilir kar tutarından düşülecektir.

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Yoktur.

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

Şirket’in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
Hesap Adı	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.520.660)	(564.003)	(1.490.540)	(473.809)
Toplam Faaliyet Giderleri	(1.520.660)	(564.003)	(1.490.540)	(473.809)

NOT 21 - NİTELİKLERE GÖRE GİDERLER

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

	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
Hesap Adı	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Personel Giderleri	(500.435)	(169.851)	(500.813)	(160.508)
Kullanım Hakkı Varlığı ile ilgili Kira İtfası ⁽¹⁾	(31.654)	(11.091)	(30.844)	(10.281)
Amortisman Giderleri	(2.314)	(719)	(5.671)	(1.784)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri ⁽²⁾	(786.778)	(277.285)	(742.996)	(248.098)
Kıdem Tazminat Giderleri	(23.187)	(7.794)	(20.055)	(6.747)
Danışmanlık Giderleri	(95.068)	(48.856)	(93.938)	(31.312)
Diğer	(81.224)	(48.407)	(96.223)	(15.079)
Toplam	(1.520.660)	(564.003)	(1.490.540)	(473.809)

⁽¹⁾ Nakit Akım Tablosunda “Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler” hesabında sunulmuştur.

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2019 30.09.2019
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	58.653	21.402	159.041	18.443
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Not:16)	-	-	10.125	-
Kira Geliri	58.201	21.250	148.165	17.992
Diğer	452	152	751	451
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	(1.260)	(65)
Diğer	-	-	(1.260)	(65)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	58.653	21.402	157.781	18.378

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

30 Eylül 2020

Yoktur.

30 Eylül 2019

Yoktur.

NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ/ (GİDERLERİ)

Şirket'in Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2019 30.09.2019
Faiz Gelirleri	1.104.140	368.823	2.381.448	769.443
Kur Farkı Gelirleri	4.670	2.415	996	(241)
Toplam	1.108.810	371.238	2.382.444	769.202

Şirket'in Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2019 30.09.2019
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(18.910)	(3.202)	(25.758)	(7.978)
Banka Masraf Giderleri	(1.446)	(292)	(2.125)	(775)
Toplam	(20.356)	(3.494)	(27.883)	(8.753)

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	30.09.2020	31.12.2019
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü Karşılığı	-	254.073
Peşin Ödenen Vergiler (-)	(152.741)	(462.102)
Toplam	(152.741)	(208.029)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-	(286.399)	(116.432)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	81.338	37.578	60.246	48.910
Toplam Vergi Giderler	81.338	37.578	(226.153)	(67.522)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemleri için % 22'dir.

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 kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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. 28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

Hesap Adı	30.09.2020		31.12.2019	
	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Farklar	Ertelenmiş Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	157.460.178	(31.492.036)	157.460.180	(31.492.036)
Diğer	947.549	198.579	572.781	116.406
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		(31.293.457)		(31.375.630)

	30.09.2020	30.09.2019
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(31.375.630)	(31.021.343)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	81.338	60.246
Kıdem Aktüeryal Fon Mahsup	835	(328)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(31.293.457)	(30.961.425)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.01.2019
Vergi karşılığının mutabakatı:	30.09.2020	30.09.2019
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	(373.553)	1.021.802
Kurumlar Vergisi Oranı (2020 : % 22, 2019: %22)	82.182	(224.796)
- Kanunen Kabul Edilmeyen (Giderler)/ Gelirler	(568)	(277)
- % 22-% 20 Kurumlar Vergisi Oranı Değişim Farkı	(276)	(1.080)
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı (Gideri)/ Geliri	81.338	(226.153)

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/ (ZARAR)

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

	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Dönem Karı / (Zararı)	(292.215)	(137.279)	795.649	237.496
Ortalama Pay Adedi	712.069.586	712.069.586	712.069.586	712.069.586
Pay Başına Düşen Kazanç / (Zarar)	(0,00041)	(0,00019)	0,00112	0,00033

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:

30 Eylül 2020

Yoktur.

31 Aralık 2019

Yoktur.

c) İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

30 Eylül 2020

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	12.162
Türsoy Turizm A.Ş.	12.162
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	11.589
Toplam	35.913

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2019

İlişkili taraflara satışlar

	Kira Geliri
Türker Yatırım Holding A.Ş.	11.830
Türsoy Turizm A.Ş.	11.830
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	11.441
Toplam	35.101

İlişkili taraflardan alımlar

Yoktur.

d) Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler: 231.868 TL (30 Eylül 2019: 247.773 TL)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(a) Sermaye risk yönetimi

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

(b) Şirket'in maruz kaldığı riskler

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

(b1) Faiz oranı riski yönetimi

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	14.989.850	15.173.986
Finansal Yükümlülükler	(63.833)	(93.897)
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. 30 Eylül 2020 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 149.260 TL daha yüksek olacaktı (31 Aralık 2019 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz 1 baz puan yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi zarar 150.801 TL daha düşük olacaktı.).

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

(b2) Likidite risk yönetimi

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

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2020

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		Nakit Çıkışlar Toplamı				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	331.483	344.984	283.117	46.400	15.467	-
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.833	77.334	15.467	46.400	15.467	-
Ticari Borçlar	10.799	10.799	10.799	-	-	-
Diğer Borçlar	256.851	256.851	256.851	-	-	-

31 Aralık 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		Nakit Çıkışlar Toplamı				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	134.705	134.705	49.736	31.116	53.853	-
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	93.897	93.897	8.928	31.116	53.853	-
Ticari Borçlar	14.176	14.176	14.176	-	-	-
Diğer Borçlar	26.632	26.632	26.632	-	-	-

(b3) Kur riski ve yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2020

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;	
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.952	(1.952)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.952	(1.952)
TOPLAM	1.952	(1.952)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2019

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;	
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	1.485	(1.485)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.485	(1.485)
TOPLAM	1.485	(1.485)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
30 Eylül 2020 Tarihi İtibariyle Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2020				31 Aralık 2019			
	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP	TLKarşılığı	USD	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	19.520	2.500	-	-	14.851	2.500	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	19.520	2.500	-	-	14.851	2.500	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	19.520	2.500	-	-	14.851	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)	19.520	2.500	-	-	14.851	2.500	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	19.520	2.500	-	-	14.851	2.500	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. 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 spekülatif 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

Not.2.08.05 bölümünde açıklanmıştır.

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

Yoktur.