

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
30 Haziran 2023 Hesap Dönemine ait
Finansal Tabloları, Dipnotları ve Özel
Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-47

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 890.500.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 523.980.240 TL tutarında, arsa stoku, inşaatı devam eden ve tamamlanan gayrimenkuller yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.3' de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 10'da yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Stok değerlemesinin 2.3 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır. - Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır. - Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4-) Diğer Hususlar

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplamamıştır (Not 26)



Şirket'in SPK-2023-73 numaralı Balıkesir Alışveriş Merkezi'ne ait 30.06.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun talebi üzerine revize edilmiştir. İlk raporda emsal karşılaştırma-maliyet analizi yöntemleri kullanılarak nihai değeri KDV hariç 455.000.000 TL takdir edilmiştir. Revize edilen raporda ise emsal karşılaştırma-maliyet analizi yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma-maliyet analizi yöntemine göre gayrimenkulün değeri KDV hariç 444.680.000 TL olup, gelir indirgeme yöntemine göre değeri KDV hariç 402.640.000 TL'dir. Uyumlaştırılmış yasal ve mevcut değeri KDV hariç 423.660.000 TL takdir edilmiştir. Ekte yer alan finansal tablolarda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun önerisi üzerine ilgili gayrimenkulün değeri yukarıda belirtilen ilk raporda tespit edilen değer olan 455.000.000 TL olarak muhasebeleştirilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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



- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 5.maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." Şirket, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni kurmak için gerekli çalışmaları başlatmış olup halka arz süreci ile söz konusu komiteyi kurmuş olacaktır.
- 2) Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

22 Ağustos 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU			
VARLIKLAR	Notlar	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar		840.756.599	638.082.572
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	252.867.765	94.111.332
Ticari Alacaklar	8	9.361.565	9.330.266
Diğer Alacaklar	9	138.009	537.876
Stoklar	10	523.980.240	452.783.112
Peşin Ödenmiş Giderler	11	8.683.228	38.841.022
Diğer Dönen Varlıklar	12	45.725.792	42.478.964
Duran Varlıklar		895.592.333	611.521.926
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	890.500.000	610.788.336
Maddi Duran Varlıklar	16	5.060.648	698.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	31.685	35.404
Toplam Varlıklar		1.736.348.932	1.249.604.498
KAYNAKLAR	Notlar	30.06.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.417.518	53.285.116
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	89.213	1.381.038
Ticari Borçlar	8	6.980.370	35.317.532
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	147.961	40.592
Diğer Borçlar	9	16.528	267.602
Ertelenmiş Gelirler	11	9.038.389	16.089.055
Kısa Vadeli Karşılıklar		24.043	36.434
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	24.043	36.434
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	121.014	152.863
Uzun Vadeli Yükümlülükler		322.193	317.937
Uzun Vadeli Karşılıklar		322.193	317.937
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	322.193	317.937
Özkaynaklar	21	1.719.609.221	1.196.001.445
Ödenmiş Sermaye		220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(267.822)	(69.669)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç /			
(Kayıpları)		(267.822)	(69.669)
Geçmiş Yıllar Karları		976.071.114	152.330.254
Net Dönem Karı		523.805.929	823.740.860
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		1.736.348.932	1.249.604.498

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	1.01.2023 30.06.2023	1.01.2022 30.06.2022
Hasılat	22	175.919.528	95.976.125
Satışların Maliyeti (-)	22	(33.089.285)	(20.550.793)
Brüt Kar (Zarar)		142.830.243	75.425.332
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(3.403.744)	(1.645.600)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(2.749.187)	(1.642.250)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	834.148	14.405
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	-	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		137.511.460	72.151.887
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	288.127.505	96.957.440
Faaliyet Karı/(Zararı)		425.638.965	169.109.327
Finansman Gelirleri	25	100.815.247	10.564.974
Finansman Giderleri (-)	25	(2.648.283)	(28.745.836)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		523.805.929	150.928.465
Vergi Gelir/(Gideri)	26	-	(27.057.577)
Dönemin Vergi Gideri		-	(2.990.196)
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		-	(24.067.381)
Dönem Net Karı (Zararı)		523.805.929	123.870.888
Pay Başına Kazanç (TL)	27	2,38	0,56
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Dönem Net Karı (Zararı)		523.805.929	123.870.888
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(198.153)	(238.129)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(198.153)	(305.294)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		-	67.165
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(198.153)	(238.129)
Toplam Kapsamlı Gelir		523.607.776	123.632.759

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2022	220.000.000	26.686	99.159.330	53.170.924	372.356.940
Transferler	-	-	53.170.924	(53.170.924)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	(238.129)	-	123.870.888	123.632.759
30 Haziran 2022	220.000.000	(211.443)	152.330.254	123.870.888	495.989.699
01 Ocak 2023	220.000.000	(69.669)	152.330.254	823.740.860	1.196.001.445
Transferler	-	-	823.740.860	(823.740.860)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	(198.153)		523.805.929	523.607.776
30 Haziran 2023	220.000.000	(267.822)	976.071.114	523.805.929	1.719.609.221

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Notlar	01.01.2023	01.01.2022
		30.06.2023	30.06.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		155.164.993	27.940.148
Dönem Kârı (Zararı)		523.805.929	123.870.888
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(288.061.395)	(38.277.865)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16-17	118.288	40.853
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	20	44.342	131.867
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	847.935	34.479.685
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	15-16	(288.127.505)	(96.997.651)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	-	24.067.381
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	15-16	(944.455)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(80.579.541)	(57.652.875)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(79.996)	(629.243)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	399.867	(506.864)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(71.197.128)	(217.108.425)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	30.157.794	48.188.459
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(29.136.400)	(16.918.549)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	106.359	54.243
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(251.074)	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(7.050.666)	140.395.447
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	20	(250.630)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.277.667)	(11.127.943)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(3.246.828)	(14.116.688)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(30.839)	2.988.745
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		155.164.993	27.940.148
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		4.883.265	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	16-17	990.455	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(5.018.081)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişi	15	8.910.891	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(1.291.825)	(26.851.306)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	186.095.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(186.095.000)
Ödenen Faiz	25	-	(27.934.377)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(1.291.825)	1.083.071
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		158.756.433	1.088.842
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		158.756.433	1.088.842
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	94.111.332	31.264.782
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		252.867.765	32.353.624

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek 30.12.2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in fiili faaliyet konusu; Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir.

Şirket Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in yasal merkezi aşağıdaki gibidir;

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 10'dir (31.12.2022:13 kişi).

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2022: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1 TL 220.000.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	30.06.2023		31.12.2022	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Finansal tablolar, **22 Ağustos 2023** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştuğu dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
30.06.2023	25,8231	25,8696	28,154	28,2048
31.12.2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Haziran 2023 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2022) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

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

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacaklar ve borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari alacaklar ve borçlar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirir, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemine göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Olmayan Varlık Türü**Amortisman Oranı**

Bilgisayar Programları

%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler.) Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve anapara geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir.

Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısımdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

Netleştirme

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

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından yararlanmadan mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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 mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

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

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

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup ve başkaca faaliyet alanı bulunmadığı için ve faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede gösterdiği için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiye bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	1.01.2023	1.01.2022		
	30.06.2023	30.06.2022		
İlişkili Taraflardan Gelirler	Duran Varlık Satışları	Finansman Gelirleri	Duran Varlık Satışları	Finansman Gelirleri
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	503.502	-	-
Cengiz Okullu	223.762	-	-	-
Toplam	223.762	503.502	-	-

	01.01.2023		
	30.06.2023		
	Duran Varlık	Kira	Diğer
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Alımları	Giderleri	Giderler
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(65.250.000)	(42.989)	(9.761)
Toplam	(65.250.000)	(42.989)	(9.761)
Genel Toplam	(65.302.750)		

	01.01.2022	30.06.2022	
	Duran Varlık	Kira	Diğer
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Alımları	Giderleri	Giderler
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	-	-	(729.440)
Toplam	-	-	(729.440)
Genel Toplam		(729.440)	

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (01.01.2022-30.06.2022: Bulunmamaktadır.)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2023	31.12.2022
Bankalar	239.471.316	24.111.328
<i>Vadeli Mevduat</i>	-	21.400.000
<i>Vadesiz Mevduat</i>	88.406.181	2.711.328
<i>Kur Korumalı Vadeli Mevduat</i>	151.065.135	
Likit Fonlar	13.396.449	70.000.004
Toplam	252.867.765	94.111.332

Vadesiz mevduat içerisinde bilanço tarihi itibarıyla 2.000.008 USD yabancı para bulunmaktadır (31.12.2022: 3.889 USD).

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	30.06.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	9.590.496	9.110.500
Alınan Vadeli Senetler	-	400.000
Ertelenmiş Finansman Geliri (-)	(228.931)	(180.234)
Toplam	9.361.565	9.330.266

Şirket'in ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.06.2023	31.12.2022
0 - 3 ay	9.361.565	9.330.266
3 - 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	9.361.565	9.330.266

Şirket'in şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %19 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2022: %22,5 faiz oranı ve 35 gün vade).

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Ticari Borçlar	7.151.071	31.252.145
Verilen Vadeli Senetler	-	5.035.326
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	(170.701)	(969.939)
Toplam	6.980.370	35.317.532

Şirket'in ticari borçların vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.06.2023	31.12.2022
0 - 3 ay	6.980.370	35.317.532
3 - 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	6.980.370	35.317.532

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ticari Borçlar %19 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2022: faiz oranı: %22,5 ortalama vade: 50 gün).

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

Diğer Alacaklar	30.06.2023	31.12.2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	12.630	37.876
Diğer Alacaklar (*)	125.379	500.000
Toplam	138.009	537.876

(*) 31.12.2022 tarihindeki diğer alacakların tamamı 2022 yılı indirimli orana tabi KDV iadesi tutarından oluşmaktadır.)

Diğer Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Muhtelif Sair Borçlar	16.528	267.602
Toplam	16.528	267.602

NOT 10- STOKLAR

Stoklar	30.06.2023	31.12.2022
İlk Madde ve Malzeme	308.429.747	241.874.747
Mamuller	215.550.493	210.908.365
Toplam	523.980.240	452.783.112

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.06.2023	31.12.2022
Arsa Stoklar	308.429.747	241.874.747
Şehzadeler 931 Ada 13-8 Parsel Arsası	42.413.422	42.413.422
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	55.357.325	55.357.325
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	75.642.000	75.642.000
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	3.846.000	3.846.000
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	356.000	356.000
Yolören 1835 Parsel Arsası	64.260.000	64.260.000
Turgutlu 1323 Ada Parsel 38 Arsası	66.555.000	-
Tamamlanan Konut Projeleri	215.550.493	210.908.365
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	36.480.166	41.531.166
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	12.055.222	20.268.650
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	133.746.550	109.438.926
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	33.268.555	39.669.623
Toplam	523.980.240	452.783.112

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Arsa Stokları

Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 2 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 128.362 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 628 konut ve 15 işyeri olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 02 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır. 7 Aralık 2022 tarih 22808 yevmiye ile tevhit ve terk işlemi sonucunda 931 Ada 13 Parsel (1-2-11 parselin birleşmesi ve terk ile) 933 Ada 8 Parsel (İmar uygulaması terk ile) olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası'nın emsal karşılaştırma, maliyet analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı ile değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.048.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 34.230 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 450.071.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa bölgede yer alan taşınmaza emsal altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net parsellerin satılık m² birim fiyatı 15.000 – 20.000 TL/m² arasında; altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmamış ve terkleri bulunan parsellerin bulunduğu bölgede yer alan arsa nitelikli satılık taşınmazların ise; çok büyük olduğundan , bir bölümü kıyı kenar çizgisi içerisinde olduğundan ve terk miktarları belli olmadığından m² birim fiyatı 7.000 TL/m²'dir. 493 ada 1 parselin tamamı yol ve parkta kalmakta olup rayiç bedel takdir edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit,Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 115.050.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi 2500-2750,-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 03 Mart 2023 tarihli rapora göre ilgili Arsası'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 148.425.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi 3.300 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Tamamlanan Konut Projeleri

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m2'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekaresi 32.355,23 TL, dükkân için 43.263,94 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m2'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projede kalan toplam 22 bağımsız bölüm için değeri KDV hariç 115.790.000 TL, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri için 68.994,50 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m2'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 blokta oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.904.245.000TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri ortalama 56.750,44 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m2'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m2 arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 blokta oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre 63 bağımsız bölüm taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 646.400.000 TL'dir. Bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 80.019,73 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler (K.V.)	30.06.2023	31.12.2022
3. Taraflara Verilen Avansları (*)	8.200.368	38.841.022
Gelecek Aylara Ait Giderler	482.860	-
- Sigorta Giderleri	482.860	-
Toplam	8.683.228	38.841.022

(*) Devam eden gayrimenkul projeleri kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2023	31.12.2022
Konut Satış Avansları (Altınoluk 800 Ada 1)	1.550.000	3.300.000
Konut Satış Avansları (Altınoluk 798 Ada 5)	3.546.000	2.921.000
Konut Satış Avansları (Altınoluk 799 Ada 1)	225.000	-
Konut Satış Avansları (Altınoluk 801 Ada 2)	-	500.000
Konut Satış Avansları (Edremit 677 Ada 16)	-	3.625.000
Kira Avansları	3.717.389	5.743.055
Toplam	9.038.389	16.089.055

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
Devreden KDV	45.723.441	42.478.964
Personel Avansları	2.351	-
Toplam	45.725.792	42.478.964

Şirket'in kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.06.2023	31.12.2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	121.014	152.863
Toplam	121.014	152.863

NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Kredi Kartı Borçları	89.213	1.381.038
Toplam	89.213	1.381.038

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa ve uzun vadeli banka kredi borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla faiz tahakkuku yoktur (31.12.2022: Yoktur).

Şirket'in finansal borçlarının vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
0- 3 ay	89.213	1.381.038
3- 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	89.213	1.381.038

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Çıkışlar	Değer Artışı	30.06.2023
Arazi ve Arsalar	367.271.134	(3.366.337)	180.642.228	544.547.025
Binalar	243.517.202	(5.049.504)	107.485.277	345.952.975
Toplam	610.788.336	(8.415.841)	288.127.505	890.500.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama (*)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	194.778.741	172.492.393	-	367.271.134
Binalar	100.917.608	136.196.731	6.402.863	243.517.202
Toplam	295.696.349	308.689.124	6.402.863	610.788.336

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 890.500.000 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 296.155.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 323.840.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 10.650 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25.11.2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 91.667 TL'ye kiraya verilmiştir.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 455.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri ortalama 6.491,25 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 236.111 TL'ye kiraya verilmiştir.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (5 Adet)): Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 5 adet dairenin tamamı Şirkete aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 75.500.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(*) Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekaare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri bina için ortalama 32.355 TL, dükkân için 43.263 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye aylık kira bedeli 100.000 TL olmak üzere kiraya vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Değerleme Yöntemi	Raporu Tarihi	Rayiç değeri
Torbalı Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	310.000.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	455.000.000
Edremit Hamidiye Bina Dükkân	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı	30 Haziran 2023	50.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel)	Pazar Değeri Yaklaşımı	30 Haziran 2023	75.500.000
Toplam			890.500.000

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.06.2023
Taşıtlar	659.949	5.018.081	(659.949)	5.018.081
Demirbaşlar	182.247	-	-	182.247
Toplam	842.196	5.018.081	(659.949)	5.200.328
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2023
Taşıtlar	(106.461)	(100.706)	118.899	(88.268)
Demirbaşlar	(37.549)	(13.863)	-	(51.412)
Toplam	(144.010)	(114.569)	118.899	(139.680)
Net Değer	698.186			5.060.648
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	659.949	-	-	659.949
Demirbaşlar	146.316	35.931	-	182.247
Toplam	806.265	35.931	-	842.196
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Taşıtlar	(53.663)	(52.797)	-	(106.460)
Demirbaşlar	(14.530)	(23.020)	-	(37.550)
Toplam	(68.193)	(75.817)	-	(144.010)
Net Değer	738.072			698.186

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in Maddi Olmayan Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.06.2023
Haklar	45.000	-	-	45.000
Toplam	45.000	-	-	45.000
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2023
Haklar	(9.596)	(3.719)	-	(13.315)
Toplam	(9.596)	(3.719)	-	(13.315)
Net Değer	35.404			31.685

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	45.000	-	-	45.000
Toplam	45.000	-	-	45.000
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)
Toplam	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)
Net Değer	42.904			35.404

NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER**a. Karşılıklar:**

Cari dönem itibarıyla Şirket tarafından açılmış 1 adet iptal davası olup, devam eden icra takibi bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Koşullu varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30.06.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	125.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	-	125.000

d. Taahhütler:

Şirket'in teminat mektubu bulunmamaktadır (31.12.2022:125.000 TL, teminat mektubu).

NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.06.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	146.951	40.592
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.010	-
Toplam	147.961	40.592

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**A) İzin Karşılıkları**

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (K.V.)	30.06.2023	31.12.2022
Kullanılmamış İzin Karşılığı	24.043	36.434
Toplam	24.043	36.434

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

B) Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %20 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (31.12.2022: %25). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağını varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutulur. İskonto oranı 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla %22,5 olarak belirlenmiştir (31.12.2022: %22,5).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 19.982,53 TL'dir (31.12.2022 17.904,62 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)	30.06.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	322.193	317.937
Toplam	322.193	317.937

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	30.06.2023	31.12.2022
Dönem Başı	317.937	91.044
Ödemeler (-)	(250.630)	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	49.161	104.802
Faiz Maliyeti	7.572	18.209
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	198.153	103.882
Dönem Sonu	322.193	317.937

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR**21.a Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2022: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1 TL 220.000.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	30.06.2023		31.12.2022	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 220.000.000 adet ödenmiş sermayesinin 44.000.000 adedi A grubu nama 176.000.000 adedi B grubu hamiline pay senedinden oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. (31.12.2022; 44.000.000 adedi A grubu nama 176.000.000 adedi B grubu hamiline).

21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirket'in Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

	30.06.2023	31.12.2022
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(267.822)	(69.669)
Toplam	(267.822)	(69.669)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

21.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirket'in yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	30.06.2023	31.12.2022
Dönem Başı	152.330.254	99.159.330
İlaveler	823.740.860	53.170.924
Toplam	976.071.114	152.330.254

NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Yurtiçi Satışlar	175.919.528	95.976.125
- Kira Gelirleri	2.571.751	1.966.667
- Bina Satış Gelirleri	173.347.777	94.009.458
Net Satışlar	175.919.528	95.976.125
Satışların Maliyeti (-)		
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(33.089.285)	(20.550.793)
- Bina Maliyetleri	(33.089.285)	(20.550.793)
Toplam	(33.089.285)	(20.550.793)
Brüt Kar (Zarar)	142.830.243	75.425.332

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Faaliyet Giderleri	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.403.744)	(1.645.600)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.749.187)	(1.642.250)
Toplam	(6.152.931)	(3.287.850)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri (-)	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Vergi, Resim ve Harçlar	(932.745)	(813.766)
Danışmanlık Giderleri	(840.092)	(358.651)
Diğer Giderler	(719.126)	(106.001)
Aidat ve Noter Giderleri	(572.203)	(34.366)
Personel Giderleri	(313.913)	(330.196)
Temsil Ağırhlama Gideri	(25.665)	(2.620)
Toplam	(3.403.744)	(1.645.600)

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Personel Giderleri	(1.305.570)	-
Satış Komisyon Giderleri (*)	(960.101)	(1.407.515)
Diğer Giderler	(193.235)	(132.238)
Sigorta Giderleri	(109.920)	-
İlan ve Reklam Giderleri	(89.697)	(55.141)
Kiralama Giderleri	(60.643)	(6.503)
Amortisman Giderleri	(30.021)	(40.853)
Toplam	(2.749.187)	(1.642.250)

(*) Satışı yapılan dairelerin karşılığında aracı kişi ve kurumlara ödenen tutardan oluşmaktadır.

NOT 24-ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle diğer faaliyetlerden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Sabit Kıymet Satış Karı	449.049	9.153
Diğer Gelirler	385.099	5.252
Toplam	834.148	14.405

Şirketin cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gider bulunmamaktadır. (01.01.2022-30.06.2022: Bulunmamaktadır).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not-15)	288.127.505	96.957.440
Toplam	288.127.505	96.957.440

NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Kur Farkı Gelirleri	85.768.918	9.672.462
Faiz Gelirleri	14.681.030	194.425
Reeskont Faiz Gelirleri	350.935	698.087
Toplam	100.815.247	10.564.974

Finansman Giderleri (-)	1.01.2023	1.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Kur Farkı Giderleri	(1.216.124)	(1.439.885)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(233.289)	(25.794.925)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.198.870)	(1.511.026)
Toplam	(2.648.283)	(28.745.836)

NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	30.06.2023	31.12.2022
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	-	1.159.444
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	-	(1.159.444)
Toplam	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	1.01.2023	1.01.2022
Vergi Gelir/(Gideri)	30.06.2023	30.06.2022
Dönemin vergi geliri/gideri	-	(2.990.196)
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	-	(24.067.381)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	-	(27.057.577)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket cari dönem itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden müstesnadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştüğü 29 Aralık 2022 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertelenmiş Vergi hesaplanmamıştır.

NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL 220.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1.01.2023	1.01.2022
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	30.06.2023	30.06.2022
Dönem Net Karı (Zararı)	523.805.929	123.870.888
Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	220.000.000	220.000.000
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	2,38	0,56

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

30.06.2023	Alacaklar				Bankalardaki	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	9.361.565	-	138.009	239.471.316	13.396.449
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.361.565	-	138.009	239.471.316	13.396.449
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.06.2023							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	89.213	89.213	89.213	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	6.980.370	7.151.071	7.151.071	-	-	-	-
Diğer borçlar	16.528	16.528	-	16.528	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	121.014	121.014	121.014	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	147.961	147.961	147.961	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	346.236	346.236	-	24.043	-	-	322.193

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	1.381.038	1.381.038	1.381.038	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	35.317.532	36.287.471	36.287.471	-	-	-	-
Diğer borçlar	267.602	267.602	-	267.602	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	152.863	152.863	152.863	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	40.592	40.592	40.592	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	354.371	354.371	-	36.434	-	-	317.937

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 2.000.0008 USD banka mevduatı bulunmaktadır. Dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2022: 3.889 USD banka mevduatı).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30.06.2023	31.12.2022
Toplam Borçlar	16.739.711	53.603.053
Nakit ve Nakit Benzerleri	(252.867.765)	(94.111.332)
Net Borç	(236.128.054)	(40.508.279)
	30.06.2023	31.12.2022
Net Borç	(236.128.054)	(40.508.279)
Toplam Özkaynaklar	1.719.609.221	1.196.001.445
Toplam Sermaye	1.483.481.167	1.155.493.166
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-16%	-4%
	30.06.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	840.756.599	638.082.572
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	16.417.518	53.285.116
Cari Oran	51,21	11,97
	30.06.2023	31.12.2022
Finansal Borçlar	89.213	1.381.038
Toplam Aktif	1.736.348.932	1.249.604.498
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,0001	0,0011

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR***Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri***

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

30.06.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			890.500.000

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			610.788.336

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	1.381.038	(1.291.825)	-	89.213

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratanlar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	610.788.336	-	(8.415.841)	-	-	288.127.505	890.500.000
Maddi Duran Varlıklar	698.186	5.018.081	(541.050)	(114.569)	-	-	5.060.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	35.404	-	-	(3.719)	-	-	31.685

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

-7 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 10 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmek üzere; vergiye tabi genel işlemler için %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20’ye, %8 KDV oranına tabi diğer teslim ve hizmetler için uygulanmakta olan KDV oranı ise %10’a yükseltilmiştir. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmektedir.

-15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmekte olup, Şirket finansal tabloların yayımlandığı tarih itibarıyla ilgili Kanunun olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

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

Bulunmamaktadır.

NOT 33- BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında finansal tablolarının 30 Haziran dönemine ait özel denetim dönemi bağımsız denetim ücreti 400.000 TL'dir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	252.867.765	94.111.332
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.414.480.240	1.063.571.448
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		69.000.927	91.921.718
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.348.932	1.249.604.498
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	89.213	1.381.038
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.719.609.221	1.196.001.445
	Diğer kaynaklar		16.650.498	52.222.015
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.348.932	1.249.604.498

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	252.867.765	94.111.332
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	125.000	125.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	81,46%	85,11%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,56%	7,53%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,01%	0,13%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,56%	7,53%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.06.2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
31 Aralık 2022 Hesap Dönemine ait Finansal
Tabloları, Dipnotları ve Özel Bağımsız
Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-48

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 610.788.366 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 452.783.112 TL tutarında, arsa stoku, inşaatı devam eden ve tamamlanan gayrimenkuller yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.3' de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 10'da yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları nedeniyle, inşaatı stoklarının değerlendirilmesi, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Stok değerlemesinin 2.3 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır. - Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır. - Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4-) Diğer Hususlar

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplamamıştır (Not 26).

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı

önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlemler ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 5.maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." Şirket, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni kurmak için gerekli çalışmaları başlatmış olup halka arz süreci ile söz konusu komiteyi kurmuş olacaktır.
- 2) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

10 Şubat 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar		638.082.572	323.439.932
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	94.111.332	31.264.782
Ticari Alacaklar		9.330.266	3.971.395
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	8	9.330.266	3.971.395
Diğer Alacaklar		537.876	8.831
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	9	537.876	8.831
Stoklar	10	452.783.112	186.006.720
Peşin Ödenmiş Giderler	11	38.841.022	77.526.027
Diğer Dönen Varlıklar	12	42.478.964	24.662.177
Duran Varlıklar		611.521.926	296.478.769
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	610.788.336	295.696.349
Maddi Duran Varlıklar	16	698.186	738.072
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	35.404	42.904
Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	1.444
Toplam Varlıklar		1.249.604.498	619.918.701

KAYNAKLAR	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		53.285.116	202.415.760
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	1.381.038	122.405.670
Ticari Borçlar		35.317.532	37.329.574
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	8	35.317.532	37.329.574
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	40.592	78.806
Diğer Borçlar		267.602	102.000
- İlişkili Taraf	6	-	102.000
- Diğer	9	267.602	-
Ertelenmiş Gelirler	11	16.089.055	42.439.781
Kısa Vadeli Karşılıklar		36.434	13.718
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	36.434	13.718
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	152.863	46.211
Uzun Vadeli Yükümlülükler		317.937	45.146.001
Uzun Vadeli Karşılıklar		317.937	91.044
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	317.937	91.044
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	-	45.054.957
Özkaynaklar	21	1.196.001.445	372.356.940
Ödenmiş Sermaye		220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(69.669)	26.686
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(69.669)	26.686
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		152.330.254	99.159.330
Net Dönem Karı / Zararı		823.740.860	53.170.924
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		1.249.604.498	619.918.701

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Hasılat	22	641.463.559	10.617.767
Satışların Maliyeti (-)	22	(150.135.832)	(4.326.078)
Brüt Kar (Zarar)		491.327.727	6.291.689
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(5.050.654)	(1.039.116)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(5.524.106)	(670.228)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	184.567	7.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	-	(41.959)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		480.937.534	4.547.666
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	308.648.914	74.766.441
Faaliyet Karı/(Zararı)		789.586.448	79.314.107
Finansman Gelirleri	25	25.504.516	5.413.082
Finansman Giderleri (-)	25	(35.238.090)	(14.929.853)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		779.852.874	69.797.336
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	26	43.887.986	(16.626.412)
Dönemin Vergi Gideri		(1.159.444)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		45.047.430	(16.626.412)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı)		823.740.860	53.170.924
Pay Başına Kazanç (TL)	27	3,74	0,24
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı)		823.740.860	53.170.924
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(96.355)	26.686
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(103.882)	34.213
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		7.527	(7.527)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(96.355)	26.686
Toplam Kapsamlı Gelir		823.644.505	53.197.610

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
 (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar	
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı
				Toplam
01 Ocak 2021	20.000.000	-	(34.060)	99.193.390
Transferler	-	-	99.193.390	(99.193.390)
Sermaye Artırımı	200.000.000	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	26.686	-	53.170.924
31 Aralık 2021	220.000.000	26.686	99.159.330	53.170.924
01 Ocak 2022	220.000.000	26.686	99.159.330	53.170.924
Transferler	-	-	53.170.924	(53.170.924)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	(238.129)	-	123.870.888
31 Aralık 2022	220.000.000	(211.443)	152.330.254	123.870.888
				495.989.699

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturmaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		217.464.631	(282.754.642)
<i>Dönem Kârı (Zararı)</i>		823.740.860	53.170.924
<i>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler;</i>		(319.369.937)	(50.183.375)
Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler	16-17	83.317	69.245
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		145.727	51.039
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	20	145.727	51.039
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	25	34.097.363	7.887.892
<i>Faiz Giderleri ile ilgili Düzeltmeler</i>		33.557.518	8.521.678
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri</i>		98.427	81.807
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		441.418	(715.593)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	16-17	(308.648.914)	(74.817.963)
Vergi (Geliri) Gideri ile ilgili Düzeltmeler	26	(45.047.430)	16.626.412
<i>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</i>		(286.906.292)	(285.742.191)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		(5.457.298)	(4.053.202)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler		(529.045)	(1.054)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler	10	(273.219.465)	(70.691.411)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	38.686.449	(66.738.032)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		(2.453.460)	18.158.215
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	(37.709)	(89.639)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		165.602	(192.655.851)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(26.350.726)	42.439.781
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler		(17.710.640)	(12.110.998)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(17.816.787)	(12.139.052)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	106.147	28.054
<i>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</i>		217.464.631	(282.754.642)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(35.931)	(173.316)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(35.931)	(173.316)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(154.582.150)	313.883.992
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	200.000.000
<i>Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	21	-	200.000.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		186.095.000	120.000.000
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	13	186.095.000	120.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(308.500.670)	-
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	13	(308.500.670)	-
Ödenen Faiz	25	(33.557.518)	(6.116.008)
<i>Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)</i>		1.381.038	-
<i>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</i>		62.846.550	30.956.034
<i>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</i>		62.846.550	30.956.034
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	31.264.782	308.748
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		94.111.332	31.264.782

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek 30.12.2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in fiili faaliyet konusu; Şirketin ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektir.

Şirket Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirketin yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51 Torbalı/İZMİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi Altınoluk Atatürk Caddesi 20. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi İsmet Paşa Caddesi 17. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13'tür (31.12.2021:10 kişi,).

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2021: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1.000.000 TL 220 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Finansal tablolar, 10 Şubat 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.12.2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708
31.12.2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2021) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirketin mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 7 ve TFRS 16'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır.

Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

TFRS 16 "Kiralamalar- COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır.

Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"**de yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 "Maddi duran varlıklar"**da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
- **TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar"**da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları"nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. 31 Aralık 2021 tarihli tutarları, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer, kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler.) Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (öz kaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleşmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskonto tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günlük değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilanço ya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Vergilendirme***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

Netleştirme

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

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesi ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından sonra mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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 mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirilmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

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

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

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadır.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup ve başkaca faaliyet alanı bulunmadığı için ve faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede gösterdiği için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cem Zeytin Anonim Şirketi	-	102.000
Toplam	-	102.000

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

	<u>01.01.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	
<u>İlişkili Taraflardan Gelirler</u>	<u>Bina Satışları</u>	<u>Kira Gelirleri</u>	<u>Finansman Gelirleri</u>
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.167.198
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	59.625
Cem Okullu	-	61.017	-
Cengiz Okullu	3.873.133	61.017	-
Gizem Okullu	1.355.932	-	-
Hülya Okullu	3.603.793	-	-
Mehmet Okullu	1.694.915	-	-
Volkan Okullu	1.694.915	-	-
Toplam	12.222.688	122.034	1.226.823
Genel Toplam		13.571.545	

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait ilişkili taraflardan gelir bulunmamaktadır.

	<u>01.01.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	
<u>İlişkili Taraflara Giderler</u>	<u>Finansman Giderleri</u>	<u>Kira Giderleri</u>	<u>Diğer Giderler</u>
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(740.318)	(8.880)	-
Cem Zeytin A.Ş.	(41.734)	-	-
Toplam	(782.052)	(8.880)	-
Genel Toplam		(790.932)	

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2021	31.12.2021		
İlişkili Taraflara Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler	
Cem Zeytin A.Ş.	(968.747)	-	-	
Toplam	(968.747)	-	-	
Genel Toplam	(968.747)			

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar	24.111.328	31.264.782
Vadeli Mevduat	21.400.000	31.250.000
Vadesiz Mevduat	2.711.328	14.782
Likit Fonlar	70.000.004	-
Toplam	94.111.332	31.264.782

Bankalar hesabının içerisinde bilanço tarihi itibarıyla 3.889 USD yabancı para bulunmaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Alıcılar	9.110.500	1.800.000
Alacak Senetleri	400.000	2.253.202
Alacak Reeskontu (-)	(180.234)	(81.807)
Toplam	9.330.266	3.971.395

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	31.12.2022	31.12.2021
0 - 3 ay	9.330.266	3.464.104
3 - 12 ay	-	507.291
1-5 yıl	-	-
Toplam	9.330.266	3.971.395

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %22,5 faiz oranı ile ortalama 35 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2021: %20 faiz oranı ve 85 gün vade).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Satıcılar	31.252.145	14.852.745
Borç Senetleri	5.035.326	23.887.338
Borç Reeskontu (-)	(969.939)	(1.411.357)
Diğer Ticari Borçlar	-	848
Toplam	35.317.532	37.329.574

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.12.2022	31.12.2021
0 - 3 ay	35.317.532	31.113.832
3 - 12 ay	-	6.317.742
1-5 yıl	-	-
Toplam	35.317.532	37.431.574

Ticari Borçlar %22,5 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2021: faiz oranı: %20 ortalama vade: 70 gün).

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

Diğer Alacaklar (**)	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	37.876	8.831
Vergi Dairesi Alacağı (*)	500.000	-
Toplam	537.876	8.831

(*) 2022 yılı indirimli orana tabi KDV iadesi tutarından oluşmaktadır (31.12.2021: Yoktur.)

(**) Şirket'in ilişkili tarafların diğer alacağı bulunmamaktadır (31.12.2021: Yoktur).

Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Muhtelif Sair Borçlar	267.602	-
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (*)	-	102.000
Toplam	267.602	102.000

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

NOT 10- STOKLAR

Stoklar	31.12.2022	31.12.2021
İlk Madde ve Malzeme	241.874.747	-
Yarı Mamuller Üretim	-	186.006.720
Mamuller	210.908.365	-
Toplam	452.783.112	186.006.720

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.12.2022	31.12.2021
Arsa Stoklar	241.874.747	-
Şehzadeler 931-933 Ada 1-2-8-11 Parsel Arsası	42.413.422	-
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	55.357.325	-
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	75.642.000	-
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	3.846.000	-
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	356.000	-
Yolören 1835 Parsel Arsası	64.260.000	-
Devam Eden Konut Projeleri	210.908.365	186.006.720
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	41.531.166	83.462.627
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	20.268.650	49.156.252
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	109.438.926	39.231.496
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	39.669.623	14.156.345
Toplam	452.783.112	186.006.720

Arsa Stokları

Şehzadeler 931-933 Ada 13 - 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931-933 Ada 1-2-8-11 Parsel). Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 128.362 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 604 adet konut ve 15 adet işyeri gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 02 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931-933 Ada 13 - 8 Parsel Arsası'nın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 796.016.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş pazar değeri 26.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 267.368.300 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş pazar değeri 5.472 TL'dir. Bölgede yapılan araştırmalarda genelde arsalar iki kat konut imarlı yapılaşma haklarına sahip olup, terkleri yapılmış net parsellerdir. Bu tür arsalar yapılaşma haklarına, büyüklüğüne, denize mesafeleri gibi faktörlere göre 9.000 TL/m² ile 30.000 TL/m² arasında satılabilmektedirler. Planlar onaylanmadığı için 361 ada 1 parsel ve 356 ada 1 parsel'in net alanlarının ne olduğu ve hangi yapılaşma haklarına sahip olduklarının belli olmadığı için arsalar mevcut ham alan üzerinden değerlendirilmiştir. Parsellerin her ikisi de sıfır deniz kenarıyla çevre yolu arasında 400 m uzunluğa sahiptirler. Bu bağlamda parsellerin deniz kenarı tarafı çok yüksek şerefiyeye sahip, çevre yoluna doğru şerefiyeleri daha düşük olacaktır. Bu kapsamda ham alan üzerinden ortalama değer verilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Tamamlanan Konut Projeleri

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 244.442.816 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri bina için 24.475 TL, dükkân için 27.500 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 219.041.429 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m²'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projede kalan toplam 44 bağımsız bölüm için değeri KDV hariç 134.202.131 TL, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekaşe düzeltilmiş pazar değeri için 23.884 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri 44 bağımsız bölüm için KDV hariç 126.427.500 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m2'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 838.831.680 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekaşe düzeltilmiş pazar değeri 29.351 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 797.354.100 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m2'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13,250.11 m² arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 556.051.770 TL bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekaşe düzeltilmiş pazar değeri 41.104 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği projenin toplam değeri 75 bağımsız bölüm için KDV hariç 527.592.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler (K.V.)	31.12.2022	31.12.2021
3. Taraflara Verilen Avansları (*)	38.841.022	77.520.960
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	5.607
- Sigorta Giderleri	-	5.067
Toplam	38.841.022	77.526.027

(*) Devam eden gayrimenkul projeleri kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler (U.V.)	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	1.444
- Sigorta Giderleri	-	1.444
Toplam	-	1.444

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Konut Satış Avansları (Altınoluk 800 Ada 1)	3.300.000	24.264.346
Konut Satış Avansları (Altınoluk 798 Ada 5)	2.921.000	18.175.435
Konut Satış Avansları (Altınoluk 801 Ada 2)	500.000	-
Konut Satış Avansları (Edremit 677 Ada 16)	3.625.000	-
Kira Avansları	5.743.055	-
Toplam	16.089.055	42.439.781

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	42.478.964	24.645.628
Personel Avansları	-	16.549
Toplam	42.478.964	24.662.177

Şirketin kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Vergi ve Fonlar	152.863	46.211
Toplam	152.863	46.211

NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
-Kredi Kartı Borçları	1.381.038	-
-TL Bazlı Spot Krediler	-	122.405.670
Toplam	1.381.038	122.405.670

Şirketin banka kredisi bulunmamaktadır. (31.12.2021: faiz oranları %18,50 ile %22,50). Uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

31.12.2022 tarihi itibarıyla faiz tahakkuku yoktur (31.12.2021: 2.405.670 TL).

Şirketin banka kredilerinin vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
0- 3 ay	1.381.038	2.405.670
3- 12 ay	-	120.000.000
1-5 yıl	-	-
Toplam	1.381.038	122.405.670

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama (*)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	194.778.741	172.492.393	-	367.271.134
Binalar	100.917.608	136.196.731	6.402.863	243.517.202
Toplam	295.696.349	308.689.124	6.402.863	610.788.336

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2021	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama	31.12.2021
Arazi ve Arsalar	145.975.955	48.802.786	-	194.778.741
Binalar	74.902.431	26.015.177	-	100.917.608
Toplam	220.878.386	74.817.963	-	295.696.349

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 31 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. Gayrimenkullerin rapor tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 610.788.336 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 22)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu gayrimenkullerin 2021 yılı tutarları, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 215.616.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 214.709.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 3.750 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25.11.2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 91.667 TL'ye kiraya verilmiştir.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 302.062.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 307.233.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 4.750 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 236.111 TL'ye kiraya verilmiştir.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (6 Adet)): Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 6 adet dairenin tamamı Şirkete aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlanan 23 Mayıs 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 55.902.836 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 52.637.100 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 54.164 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Taşınmaz 01.07.2022 tarihinde aylık 24.000 TL'ye kiraya verilmiştir.

(*) Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m2'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlendiği değeri KDV hariç 244.442.816 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri bina için 24.475 TL, dükkân için 27.500 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlendiği değeri KDV hariç 214.041.429 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye aylık kira bedeli 100.000 TL olmak üzere kiraya vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Değerleme Yöntemi	Raporu Tarihi	Rayiç değeri
Torbaltı Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2022	215.616.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2022	302.062.000
Edremit Hamidiye Bina Dükkân	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2022	37.207.500
Daireler (801 Ada 2 Parsel)	Pazar Değeri Yaklaşımı	31 Aralık 2022	55.902.836
Toplam			610.788.336

NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2022
Taşıtlar	659.949	-	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	146.316	35.931	-	-	-	182.247
Toplam	806.265	35.931	-	-	-	842.196
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2022
Taşıtlar	(53.663)	(52.797)	-	-	-	(106.460)
Demirbaşlar	(14.530)	(23.020)	-	-	-	(37.550)
Toplam	(68.193)	(75.817)	-	-	-	(144.010)
Net Değer	738.072					698.186
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	659.949	-	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	18.000	128.316	-	-	-	146.316
Toplam	677.949	128.316	-	-	-	806.265
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	(868)	(52.795)	-	-	-	(53.663)
Demirbaşlar	(176)	(14.354)	-	-	-	(14.530)
Toplam	(1.044)	(67.149)	-	-	-	(68.193)
Net Değer	676.905					738.072

NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Olmayan Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	45.000	-	-	45.000
Toplam	45.000	-	-	45.000
		Amortisman		
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2022	Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)
Toplam	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)
Net Değer	42.904			35.404
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	45.000	-	45.000
Toplam	-	45.000	-	45.000
		Amortisman		
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2021	Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	(2.096)	-	(2.096)
Toplam	-	(2.096)	-	(2.096)
Net Değer	-			42.904

NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

a. Karşılıklar:

Cari dönem itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Koşullu Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Teminat Mektupları (*)	-	5.000.000
Toplam	-	5.000.000

(*) Şirket'in mal teslimine yönelik mobilya imalatı ve montaj işi karşılığında aldığı teminat mektubundan oluşmaktadır.

c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	125.000	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	125.000	-

d. Taahhütler:

Şirket'in 125.000 TL'lik teminat mektubu bulunmaktadır (31.12.2021 Şirket 3.kişilere borcu kapsamında herhangi bir teminat vermemiştir.).

NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	-	51.155
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	40.592	27.146
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	505
Toplam	40.592	78.806

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

A) İzin Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(K.V.)	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmamış İzin Karşılığı	36.434	13.718
Toplam	36.434	13.718

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

B) Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %25 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (31.12.2021: %15). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur. İskonto oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %22,5 olarak belirlenmiştir (31.12.2021: %20).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 17.904,62 TL'dir (31.12.2021 8.284,51 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	317.937	91.044
Toplam	317.937	91.044

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	91.044	76.518
Ödemeler (-)	-	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	104.802	35.731
Faiz Maliyeti	18.209	13.008
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	103.882	(34.213)
Dönem Sonu	317.937	91.044

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR**21.a Ödenmiş Sermaye**

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2021: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1.000.000 TL 220 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 220.000.000 adet ödenmiş sermayesinin 44.000.000 adedi A grubu nama 176.000.000 adedi B grubu hamiline pay senedinden oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. (31.12.2021; 220 adet, nama yazılı).

21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirketin Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(69.669)	34.213
Ertelenen Vergi Etkisi	-	(7.527)
Toplam	(69.669)	26.686

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

21.c Kardan Ayırılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	99.159.330	(34.060)
İlaveler	53.170.924	99.193.390
Toplam	152.330.254	99.159.330

NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirketin hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yurtiçi Satışlar	641.463.559	10.617.767
- Kıra Gelirleri	4.322.426	3.933.333
- Bina Satış Gelirleri	637.141.133	6.684.434
Toplam	641.463.559	10.617.767
Satışların Maliyeti (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(150.135.832)	(4.326.078)
- Bina Maliyetleri	(150.135.832)	(4.326.078)
Toplam	(150.135.832)	(4.326.078)
Brüt Kar (Zarar)	491.327.727	6.291.689

NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirketin faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Faaliyet Giderleri	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.050.654)	(1.039.116)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(5.524.106)	(670.228)
Toplam	(10.574.760)	(1.709.344)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Vergi, Resim ve Harçlar	(3.078.132)	(615.178)
Personel Giderleri	(844.160)	(395.911)
Danışmanlık Giderleri	(744.937)	(16.118)
Aidat ve Noter Giderleri	(72.248)	(3.991)
Temsil Ağırhlama Gideri	(14.401)	(1.615)
Diğer Giderler	(296.776)	(6.303)
Toplam	(5.050.654)	(1.039.116)

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satış Komisyon Giderleri (*)	(4.707.427)	(267.299)
İlan ve Reklam Giderleri	(484.869)	(187.194)
Kiralama Giderleri	(91.328)	(54.751)
Amortisman Giderleri	(83.317)	(69.245)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(38.583)	(76.856)
Diğer Giderler	(118.582)	(14.883)
Toplam	(5.524.106)	(670.228)

(*) Satışı yapılan dairelerin karşılığında aracı kişi ve kurumlara ödenen tutardan oluşmaktadır.

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 200.000 TL'dir. (31.12.2021: 75.000 TL)

NOT 24- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Şirketin dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Sabit Kıymet Satış Karı	9.153	-
Diğer Gelirler	175.414	7.280
Toplam	184.567	7.280

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Diğer Giderler	-	(41.959)
Toplam	-	(41.959)

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not-15)	308.689.124	74.817.963
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İlişkin Giderler (-)	(40.210)	(51.522)
Toplam	308.648.914	74.766.441

NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Gelirleri	14.016.364	3.235.386
Faiz Gelirleri	10.436.406	766.339
Reeskont Faiz Gelirleri	1.051.746	1.411.357
Toplam	25.504.516	5.413.082

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Finansman Giderleri (-)		
Kur Farkı Giderleri	(2.023.679)	(5.617.596)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(31.622.820)	(8.534.686)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.591.591)	(777.571)
Toplam	(35.238.090)	(14.929.853)

NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

a-)Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	1.159.444	-
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(1.159.444)	-
Toplam	-	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

Vergi Gelir/(Gideri)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönemin vergi geliri/gideri	(1.159.444)	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	45.047.430	(16.626.412)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	43.887.986	(16.626.412)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirketin cari dönem itibariyle Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Ticari Alacaklar	81.807	17.999
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(201.526.656)	(44.335.864)
Maddi Duran Varlıklar	(3.721.603)	(818.753)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.096	461
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.405.670	529.247
Ticari Borçlar	(2.107.121)	(463.567)
İzin Karşılıkları	13.718	3.018
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	91.044	20.029
Net Ertelenen Vergi	204.761.045	(45.047.430)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazanç / kayıp	34.213	(7.527)
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	34.213	(7.527)
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	204.795.258	(45.054.957)
Toplam		(45.054.957)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır.

NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin sermayesi her biri 1.000 TL 220.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31.12.2021: 220 Adet ve 1.000.000 TL)

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
A.Dönem Net Karı (Zararı)	823.740.860	53.170.924
B.Hisse Adedi	220.000.000	220.000.000
A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	3,74	0,24

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşılandırması aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
31.12.2022	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
31.12.2021	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlanmayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2022									
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)		
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler									
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	1.381.038	1.381.038	1.381.038	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)		
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler									
Ticari borçlar	35.317.532	36.287.471	36.287.471	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	267.602	267.602	-	267.602	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	152.863	152.863	152.863	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	40.592	40.592	40.592	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	354.371	354.371	-	36.434	-	-	-	-	317.937

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021									
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)		
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler									
Banka Kredileri	122.405.670	145.567.500	-	145.567.500	-	-	-		
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-		
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)		
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler									
Ticari borçlar	37.329.574	38.740.931	31.940.931	6.800.000	-	-	-		
Diğer borçlar	102.000	102.000	102.000	-	-	-	-		
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-		
Diğer yükümlülükler	46.211	46.211	46.211	-	-	-	-		
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	78.806	78.806	78.806	-	-	-	-		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	104.762	104.762	-	13.718	-	-	-	91.044	

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 3.889 USD banka mevduatı bulunmaktadır. Dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	53.603.053	247.561.761
Nakit ve Nakit Benzerleri	(94.111.332)	(31.264.782)
Net Borç	(40.508.279)	216.296.979

	31.12.2022	31.12.2021
Net Borç	(40.508.279)	216.296.979
Toplam Özkaynaklar	1.196.001.445	372.356.940
Toplam Sermaye	1.155.493.166	588.653.919
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-4%	37%

	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	638.082.572	323.439.932
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	53.285.116	202.415.760
Cari Oran	11,97	1,60

	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	1.381.038	122.405.670
Toplam Aktif	1.249.604.498	619.918.701
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,001	0,200

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			610.788.336

31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			295.696.349

NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	122.405.670	(122.405.670)	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	1.381.038	-	1.381.038

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratanlar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	295.696.349	-	-	-	6.402.863	308.689.124	610.788.336
Maddi Duran Varlıklar	738.072	35.931	-	(75.817)	-	-	698.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42.904	-	-	(7.500)	-	-	35.404

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler Şirket tarafından izlenmekte olup, Şirket faaliyetlerine doğabilecek muhtemel etkilerine yönelik çalışmalar sürmektedir.

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler			
	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	94.111.332	31.264.782
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.063.571.448	481.703.069
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		91.921.718	106.950.850
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.249.604.498	619.918.701
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.381.038	122.405.670
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	102.000
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.196.001.445	372.356.940
Diğer kaynaklar		52.222.015	125.156.091
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.249.604.498	619.918.701

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler			
	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	94.111.332	31.264.782
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	125.000	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığı ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	85,11%	77,70%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7,53%	5,04%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,13%	32,90%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	7,53%	5,04%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 Hesap Dönemlerine ait
Finansal Tabloları, Dipnotları ve Özel
Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-46

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Okullu İnşaat Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Okullu İnşaat Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 295.696.349 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'dır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket, halka açık bir şirket olmadığı için Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci maddesi kapsamında sözü edilen Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesine ilişkin bir komite kurmak zorunda değildir. Ayrıca tarafımızdan böyle bir komitenin kurulmasını gerektiren herhangi bir duruma da rastlanmamıştır.

2) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

31 Mayıs 2022, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Harun Aktaş
Sorumlu Denetçi

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar		323.439.932	138.944.398
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	31.264.782	308.748
Ticari Alacaklar	8	3.971.395	-
Diğer Alacaklar	9	8.831	7.777
Stoklar	10	186.006.720	115.315.309
Peşin Ödenmiş Giderler	11	77.526.027	10.789.439
Diğer Dönen Varlıklar	12	24.662.177	12.523.125
Duran Varlıklar		296.478.769	221.555.291
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	295.696.349	220.878.386
Maddi Duran Varlıklar	16	738.072	676.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	42.904	-
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.444	-
Toplam Varlıklar		619.918.701	360.499.689

KAYNAKLAR	Notlar	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		202.415.760	212.842.823
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	122.405.670	-
Ticari Borçlar		37.431.574	19.886.952
- İlişkili Taraf	6	102.000	-
- Diğer	8	37.329.574	19.886.952
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	78.806	170.464
Diğer Borçlar		-	192.757.851
- İlişkili Taraf	6	-	192.750.000
- Diğer	9	-	7.851
Ertelenmiş Gelirler	11	42.439.781	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		13.718	11.418
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	13.718	11.418
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	46.211	16.138
Uzun Vadeli Yükümlülükler		45.146.001	28.497.536
Uzun Vadeli Karşılıklar		91.044	76.518
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	18	91.044	76.518
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	45.054.957	28.421.018
Özkaynaklar	21	372.356.940	119.159.330
Ödenmiş Sermaye		220.000.000	20.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		26.686	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		26.686	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		99.159.330	(34.060)
Net Dönem Karı / Zararı		53.170.924	99.193.390
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		619.918.701	360.499.689

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	01.01.2021	09.11.2020
		31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	22	10.617.767	2.417.990
Satışların Maliyeti (-)	22	(4.326.078)	(1.772.350)
Brüt Kar (Zarar)		6.291.689	645.640
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(1.039.116)	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(670.228)	(2.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	7.280	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(41.959)	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		4.547.666	167.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	74.766.441	126.760.215
Faaliyet Karı/(Zararı)		79.314.107	126.927.449
Finansman Gelirleri	25	5.413.082	698.636
Finansman Giderleri (-)	25	(14.929.853)	(2.070)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		69.797.336	127.624.015
Vergi Gelir/(Gideri)	26	(16.626.412)	(28.430.625)
Dönemin Vergi Gideri		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		(16.626.412)	(28.430.625)
Dönem Net Karı (Zararı)		53.170.924	99.193.390
Pay Başına Kazanç (TL)	27	260.642	4.959.670
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2021	09.11.2020
		31.12.2021	31.12.2020
Dönem Net Karı (Zararı)		53.170.924	99.193.390
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.686	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		34.213	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		(7.527)	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		26.686	-
Toplam Kapsamlı Gelir		53.197.610	99.193.390

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
09 Kasım 2020	20.000.000	-	(34.060)	-	20.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	99.193.390	99.193.390
31 Aralık 2020	20.000.000	-	(34.060)	99.193.390	119.159.330
01 Ocak 2021	20.000.000	-	(34.060)	99.193.390	119.159.330
Transferler	-	-	99.193.390	(99.193.390)	-
Sermaye Artırımı	200.000.000	-	-	-	200.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	-	26.686	-	53.170.924	53.197.610
31 Aralık 2021	220.000.000	26.686	99.159.330	53.170.924	372.356.940

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(282.754.642)	91.256.698
<i>Dönem Kârı (Zararı)</i>		53.170.924	99.193.390
<i>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</i>		(50.183.375)	(98.980.040)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16-17	69.245	1.044
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.039	44.269
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	51.039	44.269
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	7.887.892	(695.764)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		8.521.678	-
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri</i>		81.807	-
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		(715.593)	(695.764)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	16-17	(74.817.963)	(126.760.214)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15	(74.817.963)	(126.760.214)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	16.626.412	28.430.625
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(285.742.191)	91.043.348
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	(4.053.202)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.054)	(7.777)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(70.691.411)	(14.343.995)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(66.738.032)	6.505.426
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	18.260.215	19.544.520
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	(89.639)	76.349
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(192.757.851)	86.283.633
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	42.439.781	(30.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(12.110.998)	(6.984.808)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(12.139.052)	(7.000.465)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	28.054	15.657
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(282.754.642)	91.256.698
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(173.316)	(90.947.950)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(173.316)	(677.949)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	-	(90.270.001)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		313.883.992	-
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		200.000.000	-
<i>Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	21	200.000.000	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		120.000.000	-
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	13	120.000.000	-
Ödenen Faiz	25	(6.116.008)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		30.956.034	308.748
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		30.956.034	308.748
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	308.748	-
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		31.264.782	308.748

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Okullu İnşaat Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket'in fiili faaliyet konusu; inşaat taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmak, resmi ve özel inşaatlar yapmaktır. Şirket Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirketin yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51 Torbalı/İZMİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi Altınoluk Atatürk Caddesi 20. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi İsmet Paşa Caddesi 17. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: Hamidiye Mahallesi Yeni Garaj Caddesi No:15 Edremit/BALIKESİR

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 10'dur (31.12.2020:22 kişi,).

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 220 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	110.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	10.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	20.000.000	100%

Finansal tablolar, **31 Mayıs 2022** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştuğu dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.12.2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139
31.12.2020	7,3405	7,3537	9,0079	9,0241

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2021 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (2020) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7 ve TFRS 16'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır.

Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16 "Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 "Maddi duran varlıklar"da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar"da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları"nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olmaması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemine göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli tutarları, değerleme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerleme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerleme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerleme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerleme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerleme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerleme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerleme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değeri lenirler.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Olmayan Varlık Türü

Amortisman Oranı

Bilgisayar Programları

%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespiti yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler. Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülmüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (öz kaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu olacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirketin vergi varlık ve yükümlülükleri ile vergi gelir veya giderleri, cari yıl kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergilerden meydana gelmektedir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Cari Yıl Vergisi

Cari yıl vergi borcu, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirketin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. Bu oran 2020 yılı için %22 iken 2021 yılı için %25'dir.

- Ertelenen Vergi Varlığı veya Yükümlülüğü

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

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.

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar. Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen 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 söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

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

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kar Zarar'da muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

Netleştirme

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

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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 mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

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

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

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Cem Zeytin Anonim Şirketi	102.000	-
Toplam	102.000	-

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Cengiz OKULLU	-	96.150.000
Cem OKULLU	-	96.600.000
Toplam	-	192.750.000

İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Cem Zeytin Anonim Şirketi	(968.747)	-
Toplam	(968.747)	-

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar Hesabı	31.264.782	308.748
Vadeli Mevduat	31.250.000	-
Vadesiz Mevduat	14.782	308.748
Toplam	31.264.782	308.748

Bankalar hesabının içerisinde bilanço tarihi itibarıyla yabancı para bulunmamaktadır: (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Alıcılar	1.800.000	-
Alacak Senetleri	2.253.202	-
Alacak Reeskontu (-)	(81.807)	-
Toplam	3.971.395	-

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	31.12.2021	31.12.2020
0 - 3 ay	3.464.104	-
3 - 12 ay	507.291	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	3.971.395	-

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %20 faiz oranı ile ortalama 85 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Satıcılar	14.853.593	15.144.573
Borç Senetleri	23.887.338	5.438.143
Borç Reeskontu (-)	(1.411.357)	(695.764)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (*)	102.000	-
Toplam	37.431.574	19.886.952

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.12.2021	31.12.2020
0 - 3 ay	31.113.832	17.806.771
3 - 12 ay	6.317.742	2.080.181
1-5 yıl	-	-
Toplam	37.431.574	19.886.952

Ticari Borçlar %20 faiz oranı ile ortalama 70 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2020: faiz oranı: %17 ortalama vade: 85 gün).

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

Diğer Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	8.831	7.777
Toplam	8.831	7.777
Diğer Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Diğer Borçlar	-	7.851
Ortaklara Borçlar (*)	-	192.750.000
Toplam	-	192.757.851

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

NOT 10- STOKLAR

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir.

Stoklar	31.12.2021	31.12.2020
Yarı Mamuller Üretim	186.006.720	112.007.317
Mamuller	-	3.307.992
Toplam	186.006.720	115.315.309

Stoklar	31.12.2021	31.12.2020
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	49.156.252	32.368.009
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	39.231.496	18.764.585
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	83.462.627	53.394.231
Altınoluk 801 Ada 2 Parsel Konut Projesi	-	3.307.993
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	14.156.345	7.480.491
Toplam	186.006.720	115.315.309

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi, 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 2.399 m²'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 01.08.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi, 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.953 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.210 m²'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 162 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 31.07.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 10.953 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

inşaat alanı 10.953 m²'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 240 daireden oluşmaktadır. Projenin 21.09.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 13.250 m²'dir. 29.12.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Projenin 30.06.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler (K.V.)	31.12.2021	31.12.2020
3. Taraflara Verilen Avansları	77.520.960	10.780.776
Gelecek Aylara Ait Giderler	5.607	8.663
- <i>Sigorta Giderleri</i>	5.067	8.663
Toplam	77.526.027	10.789.439
Peşin Ödenmiş Giderler (U.V.)	31.12.2021	31.12.2020
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.444	-
- <i>Sigorta Giderleri</i>	1.444	-
Toplam	1.444	-

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2021	31.12.2020
Alınan Avanslar	10.733.428	-
Alınan Konut Satış Avansları	31.706.353	-
Toplam	42.439.781	-

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	24.645.628	12.523.125
Personel Avansları	16.549	-
Toplam	24.662.177	12.523.125

Şirketin kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek Vergi ve Fonlar	46.211	16.138
Toplam	46.211	16.138

NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
-TL Bazlı Spot Krediler	122.405.670	-
Toplam	122.405.670	-

Uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

31.12.2021 tarihi itibarıyla 2.405.670 TL faiz tahakkuku kayıtlara alınmıştır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

Şirketin banka kredilerinin vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
0 - 3 ay	2.405.670	-
3 - 12 ay	120.000.000	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	122.405.670	-

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2021	Girişler	Değer Artışı	31.12.2021
Arazi ve Arsalar	145.975.955	-	48.802.786	194.778.741
Binalar	74.902.431	-	26.015.177	100.917.608
Toplam	220.878.386	-	74.817.963	295.696.349

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	09.11.2020	Girişler	Değer Artışı	31.12.2020
Arazi ve Arsalar	-	-	145.975.955	145.975.955
Binalar	-	94.118.172	(19.215.741)	74.902.431
Toplam	-	94.118.172	126.760.214	220.878.386

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. Gayrimenkullerin rapor tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değeri 397.323.022 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

Söz konusu gayrimenkullerin 2021 ve 2020 yılları dönem sonu tutarları, değerleme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	659.949	-	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	18.000	128.316	-	-	-	146.316
Toplam	677.949	128.316	-	-	-	806.265
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	(868)	(52.795)	-	-	-	(53.663)
Demirbaşlar	(176)	(14.354)	-	-	-	(14.530)
Toplam	(1.044)	(67.149)	-	-	-	(68.193)
Net Değer	676.905					738.072
Maddi Duran Varlıklar	09.11.2020	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2020
Taşıtlar	-	659.949	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	-	18.000	-	-	-	18.000
Toplam	-	677.949	-	-	-	677.949
Birikmiş Amortismanlar(-)	09.11.2020	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2020
Taşıtlar	-	(868)	-	-	-	(868)
Demirbaşlar	-	(176)	-	-	-	(176)
Toplam	-	(1.044)	-	-	-	(1.044)
Net Değer	-					676.905

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	45.000	-	45.000
Toplam	-	45.000	-	45.000
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	(2.096)	-	(2.096)
Toplam	-	(2.096)	-	(2.096)
Net Değer	-			42.904

31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER**a. Karşılıklar:**

Cari dönem itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Koşullu Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Alınan Teminat Mektupları	5.000.000	-
Toplam	5.000.000	-

c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

d. Taahhütler:

Şirket'in vermiş olduğu taahhüt bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Personele Borçlar	51.155	133.176
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	27.146	34.764
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	505	2.524
Toplam	78.806	170.464

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**A) İzin Karşılıkları**

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(K.V.)	31.12.2021	31.12.2020
Kullanılmamış İzin Karşılığı	13.718	11.418
Toplam	13.718	11.418

B) Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %15 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (31.12.2020: %15). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutulur. İskonto oranı 30 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %20 olarak belirlenmiştir (31.12.2020: %17).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL'dir (31.12.2020: 7.117,17 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	91.044	76.518
Toplam	91.044	76.518

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	76.518	43.667
Ödemeler (-)	-	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	35.731	32.851
Faiz Maliyeti	13.008	-
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	(34.213)	-
Dönem Sonu	91.044	76.518

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR**21.a Ödenmiş Sermaye**

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 220 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2021		31.12.2020	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	110.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	10.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	20.000.000	100%

Şirket 29 Ocak 2021 tarihli genel kurul kararı ile 200.000.000 TL'lik nakit sermaye artışında bulunmuştur. Alınan karar 10256 nolu ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirketin Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	31.12.2021	31.12.2020
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	34.213	-
Ertelenen Vergi Etkisi	(7.527)	-
Toplam	26.686	-

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

21.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	(34.060)	-
İlaveler	99.193.390	(34.060)
Toplam	99.159.330	(34.060)

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirketin hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Yurtiçi Satışlar	10.617.767	2.417.990
- Kira Gelirleri	3.933.333	390.278
- Bina Satış Gelirleri	6.684.434	2.027.712
Toplam	10.617.767	2.417.990
Satışların Maliyeti (-)	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(4.326.078)	(1.772.350)
- Bina Maliyetleri	(4.326.078)	(1.772.350)
Toplam	(4.326.078)	(1.772.350)
Brüt Kar (Zarar)	6.291.689	645.640

NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirketin faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Faaliyet Giderleri	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.039.116)	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(670.228)	(2.906)
Toplam	(1.709.344)	(478.406)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Vergi, Resim ve Harçlar	(99.576)	(390.442)
Amortisman Giderleri	(721)	(979)
Tapu Harçları	(517.019)	-
Temsil Ağırlama Gideri	(1.615)	-
Danışmanlık Giderleri	(16.118)	-
Personel Giderleri	(395.911)	(34.130)
Aidat ve Noter Giderleri	(3.991)	(38.748)
Diğer Giderler	(4.165)	(11.201)
Toplam	(1.039.116)	(475.500)

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
İlan ve Reklam Giderleri	(187.194)	-
Kiralama Giderleri	(54.751)	-
Amortisman Giderleri	(69.245)	(1.044)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(76.856)	-
Satış Komisyon Giderleri	(267.299)	-
Diğer Giderler	(14.883)	(1.862)
Toplam	(670.228)	(2.906)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 75.000 TL'dir. (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

NOT 24- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Şirketin dönem sonları itibarıyla diğer faaliyetlerden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
Muhtelif Gelirler	7.280	-
Toplam	7.280	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
Matrah Artırımı	(17.213)	-
Diğer Giderler	(24.746)	-
Toplam	(41.959)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	74.766.441	126.760.215
Toplam	74.766.441	126.760.215

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kur Farkı Gelirleri	3.235.386	2.872
Faiz Gelirleri	766.339	-
Reeskont Faiz Gelirleri	1.411.357	695.764
Toplam	5.413.082	698.636
Finansman Giderleri (-)	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Kur Farkı Giderleri	(5.617.596)	-
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(8.534.686)	(2.070)
Reeskont Faiz Giderleri	(777.571)	-
Toplam	(14.929.853)	(2.070)

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'dir (31.12.2020: %22).

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri

Vergi Gelir/(Gideri)	01.01.2021 31.12.2021	09.11.2020 31.12.2020
Dönemin vergi geliri/gideri	-	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(16.626.412)	(28.430.625)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(16.626.412)	(28.430.625)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır. Ertelenen vergi oranı %22 alınmıştır. (31.12.2020: %22)

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Ticari Alacaklar	(81.807)	17.999
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	201.526.656	(44.335.864)
Maddi Duran Varlıklar	3.721.603	(818.753)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(2.096)	461
Kısa Vadeli Borçlanmalar	(2.405.670)	529.247
Ticari Borçlar	2.107.121	(463.567)
İzin Karşılıkları	(13.718)	3.018
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(91.044)	20.029
Net Ertelenen Vergi	204.761.045	(45.047.430)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazanç / kayıp	34.213	(7.527)
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	34.213	(7.527)
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	204.795.258	(45.054.957)
Toplam		(45.054.957)
Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2020	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(126.760.215)	(27.887.247)
Maddi Duran Varlıklar	(1.818.401)	(400.048)
Ticari Borçlar	(695.764)	(153.068)
İzin Karşılıkları	11.418	2.512
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	76.518	16.833
Net Ertelenen Vergi	(129.186.444)	(28.421.018)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2020	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazanç / kayıp	-	-
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(129.186.444)	(28.421.018)
Toplam		(28.421.018)

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin sermayesi her biri 1.000.000 TL 220 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31.12.2020: 20 Adet)

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	01.01.2021	09.11.2020
	31.12.2021	31.12.2020
A.Dönem Net Karı (Zararı)	53.170.924	99.193.390
B.Ağırlıklandırılmış Hisse Adedi	204	20
A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	260.641,78	4.959.669,50

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	7.777	308.748	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	7.777	308.748	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2021							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	122.405.670	145.567.500	-	145.567.500	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	37.431.574	38.842.931	32.042.931	6.800.000	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	46.211	46.211	46.211	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	78.806	78.806	78.806	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	104.762	104.762	-	13.718	-	-	91.044

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2020							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	19.886.952	20.582.716	18.356.375	2.226.341	-	-	-
Diğer borçlar	192.757.851	192.757.851	-	192.757.851	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	16.138	16.138	16.138	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	170.464	170.464	170.464	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	87.936	87.936	-	11.418	-	-	76.518

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31.12.2020: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	247.561.761	241.340.359
Nakit ve Nakit Benzerleri	(31.264.782)	(308.748)
Net Borç	216.296.979	241.031.611
	31.12.2021	31.12.2020
Net Borç	216.296.979	241.031.611
Toplam Özkaynaklar	372.356.940	119.159.330
Toplam Sermaye	588.653.919	360.190.941
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	37%	67%
	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	323.439.932	138.944.398
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	202.415.760	212.842.823
Cari Oran	1,60	0,65
	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Borçlar	122.405.670	-
Toplam Aktif	619.918.701	360.499.689
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,20	0,00

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR***Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri***

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Grup, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			295.696.349

31.12.2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			220.878.386

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	120.000.000	2.405.670	122.405.670
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratanlar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	-	-	-	-	74.817.963	295.696.349
Maddi Duran Varlıklar	676.905	128.316	-	(67.149)	-	-	738.072
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	45.000	-	(2.096)	-	-	42.904

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

31.12.2021: Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.264.782	308.748
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	481.703.069	336.193.695
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	8.831	7.777
	Diğer varlıklar		106.942.019	23.989.469
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	619.918.701	360.499.689
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	122.405.670	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	7.851
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	372.356.940	119.159.330
	Diğer kaynaklar		125.156.091	241.332.508
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	619.918.701	360.499.689

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.264.782	308.748
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	77,70%	93,26%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5,04%	0,09%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	32,87%	0,01%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	5,04%	0,09%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

01.01.2021-31.12.2021 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine ait
Finansal Tabloları, Dipnotları ve Özel
Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-44

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Okullu İnşaat Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Okullu İnşaat Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 220.878.386 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etmeye ya

da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'dır.



B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket, halka açık bir şirket olmadığı için Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci maddesi kapsamında sözü edilen Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesine ilişkin bir komite kurmak zorunda değildir. Ayrıca tarafımızdan böyle bir komitenin kurulmasını gerektiren herhangi bir duruma da rastlanmamıştır.

2) Şirket'in 9 Kasım – 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

9 Ağustos 2022, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	31.12.2020	09.11.2020
Dönen Varlıklar		138.944.398	123.788.839
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	308.748	-
Diğer Alacaklar	9	7.777	-
Stoklar	10	115.315.309	100.971.314
Peşin Ödenmiş Giderler	11	10.789.439	17.294.865
Diğer Dönen Varlıklar	12	12.523.125	5.522.660
Duran Varlıklar		221.555.291	3.857.778
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	220.878.386	3.848.171
Maddi Duran Varlıklar	16	676.905	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	-	9.607
Toplam Varlıklar		360.499.689	127.646.617

KAYNAKLAR	Notlar	31.12.2020	09.11.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		212.842.823	107.637.010
Ticari Borçlar	8	19.886.952	1.038.196
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	170.464	91.591
Diğer Borçlar		192.757.851	106.474.218
- <i>İlişkili Taraf</i>	6	192.750.000	106.474.218
- <i>Diğer</i>	9	7.851	-
Ertelenmiş Gelirler	11	-	30.000
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.418	-
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	20	11.418	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	16.138	3.005
Uzun Vadeli Yükümlülükler		28.497.536	43.667
Uzun Vadeli Karşılıklar		76.518	43.667
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	20	76.518	43.667
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	28.421.018	-
Özkaynaklar	21	119.159.330	19.965.940
Ödenmiş Sermaye		20.000.000	20.000.000
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(34.060)	(34.060)
Net Dönem Karı / Zararı		99.193.390	-
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		360.499.689	127.646.617

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	09.11.2020
		31.12.2020
Hasılat	22	2.417.990
Satışların Maliyeti (-)	22	(1.772.350)
Brüt Kar (Zarar)		645.640
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(2.906)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		167.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	126.760.215
Faaliyet Karı/(Zararı)		126.927.449
Finansman Gelirleri	25	698.636
Finansman Giderleri (-)	25	(2.070)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		127.624.015
Vergi Gelir/(Gideri)	26	(28.430.625)
Dönemin Vergi Gideri		-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		(28.430.625)
Dönem Net Karı (Zararı)		99.193.390
Pay Başına Kazanç (TL)	27	4.959.670
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		09.11.2020
		31.12.2020
Dönem Net Karı (Zararı)		99.193.390
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		-
Toplam Kapsamlı Gelir		99.193.390

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
09 Kasım 2020	20.000.000	-	-	-	20.000.000
Geçiş Etkisi	-	-	(34.060)	-	(34.060)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	99.193.390	99.193.390
31 Aralık 2020	20.000.000	-	(34.060)	99.193.390	119.159.330

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	09.11.2020 31.12.2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		91.256.698
Dönem Kârı (Zararı)		99.193.390
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(98.980.040)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16-17	1.044
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		44.269
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	44.269
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	(695.764)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(695.764)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	16-17	(126.760.214)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15	(126.760.214)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	28.430.625
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		91.043.348
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(7.777)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(14.343.995)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	6.505.426
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	19.544.520
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	76.349
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	86.283.633
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(30.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.984.808)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(7.000.465)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	15.657
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		91.256.698
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(90.947.950)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(677.949)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(90.270.001)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		308.748
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		308.748
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	-
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		308.748

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

NOT 1- ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Okullu İnşaat Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket’in fiili faaliyet konusu; inşaat taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmak, resmi ve özel inşaatlar yapmaktır. Şirket Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirketin yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51 Torbalı/İZMİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi Altınoluk Atatürk Caddesi 20. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi İsmet Paşa Caddesi 17. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: Hamidiye Mahallesi Yeni Garaj Caddesi No:15 Edremit/BALIKESİR

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 22’dir (09.11.2020:16 kişi).

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla esas sermayesi 20.000.000 TL’dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 20 adet hisseden oluşmaktadır (09.11.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2020		09.11.2020	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Ödenmiş Sermaye				
Cem OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Toplam	20.000.000	100%	20.000.000	100%

Finansal tablolar, **9 Ağustos 2022** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket’in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS’ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası’na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştuğu dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
09.11.2020	8,4613	8,4765	10,0279	10,046
31.12.2020	7,3405	7,3537	9,0079	9,0241

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (2020) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir. Şirket 9 Kasım 2020 tarihinde kurulmuş olup, finansal durum tablosu kuruluş tarihi ve cari dönem ile kıyaslanmış, diğer finansal tablolar karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. . Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1’deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3’teki değişiklikler- işletme tanımı: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı yenilenmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 16 “Kiralamalar- COVID 19” Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler: 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “COVID-19” salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde “COVID-19” sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu: 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile

ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”: 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir.

TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği: 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler: 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 “İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 “Maddi duran varlıklar’da yapılan değişiklikler”: Bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”: Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri dikkate alacağını belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması” TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2: 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. 31 Aralık 2020 tarihli tutarı, değerleme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerleme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerleme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerleme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerleme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerleme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerleme fazlasındaki her türlü alacak

bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%15-33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler. Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu alacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla “beklenen hakların net şimdiki değeri” yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu’nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirketin vergi varlık ve yükümlülükleri ile vergi gelir veya giderleri, cari yıl kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergilerden meydana gelmektedir.

- Cari Yıl Vergisi

Cari yıl vergi borcu, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirketin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. Bu oran 2020 yılı için %22'dir.

- Ertelenen Vergi Varlığı veya Yükümlülüğü

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

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.

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar. Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlölükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen 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 söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlölükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlölüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlölüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlölüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kar Zarar'da muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlölükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlölüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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 mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

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

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

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	31.12.2020	09.11.2020
Cengiz OKULLU	96.150.000	92.474.218
Cem OKULLU	96.600.000	14.000.000
Toplam	192.750.000	106.474.218

İlişkili taraflara gelir ve gider bulunmamaktadır.

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2020	09.11.2020
Bankalar Hesabı(*)	308.748	-
Vadesiz Mevduat	308.748	-
Toplam	308.748	-

Bankalar hesabının içerisinde bilanço tarihi itibarıyla yabancı para bulunmamaktadır: (09.11.2020: Bulunmamaktadır).

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları bulunmamaktadır (09.11.2020; Bulunmamaktadır.).

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır.).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	31.12.2020	09.11.2020
Satıcılar	15.144.573	253.696
Borç Senetleri	5.438.143	784.500
Borç Reeskontu (-)	(695.764)	-
Toplam	19.886.952	1.038.196

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

Şirketin ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.12.2020	09.11.2020
0 - 3 ay	17.806.771	-
3 - 12 ay	2.080.181	1.038.196
1-5 yıl	-	-
Toplam	19.886.952	1.038.196

Ticari Borçlar %17 faiz oranı ile ortalama 85 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir.

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

Diğer Alacaklar	31.12.2020	09.11.2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.777	-
Toplam	7.777	-
Diğer Borçlar	31.12.2020	09.11.2020
Diğer Borçlar	7.851	-
Ortaklara Borçlar (*)	192.750.000	106.474.218
Toplam	192.757.851	106.474.218

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

NOT 10- STOKLAR

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir.

Stoklar	31.12.2020	09.11.2020
Yarı Mamuller Üretim	112.007.317	95.933.168
Mamuller	3.307.992	5.038.146
Toplam	115.315.309	100.971.314

Stoklar	31.12.2020	09.11.2020
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	32.368.009	22.635.807
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	18.764.585	16.391.587
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	53.394.231	50.447.257
Altınoluk 801 Ada 2 Parsel Konut Projesi	3.307.993	5.038.147
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	7.480.491	6.458.516
Toplam	115.315.309	100.971.314

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi, 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 2.399 m2'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 01.08.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi, 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.953 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.210 m2'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 162 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 31.07.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 10.953 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 10.953 m2'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 240 daireden oluşmaktadır. Projenin 21.09.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 13.250 m2'dir. 29.12.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Projenin 30.06.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler(K.V.)	31.12.2020	09.11.2020
3. Taraflara Verilen Avansları	10.780.776	17.294.865
Gelecek Aylara Ait Giderler	8.663	-
- <i>Sığorta Giderleri</i>	8.663	-
Toplam	10.789.439	17.294.865

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2020	09.11.2020
Alınan Avanslar	-	30.000
Alınan Konut Satış Avansları	-	-
Toplam	-	30.000

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2020	09.11.2020
Devreden KDV	12.523.125	5.522.660
Toplam	12.523.125	5.522.660

Şirketin kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2020	09.11.2020
Ödenecek Vergi ve Fonlar	16.138	3.005
Toplam	16.138	3.005

NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçlanması bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır)

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

31 Aralık 2020 ve 9 Kasım 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	09.11.2020	Girişler	Değer Artışı	31.12.2020
Arazi ve Arsalar	-	-	145.975.955	145.975.955
Binalar	3.848.171	90.270.001	(19.215.741)	74.902.431
Toplam	3.848.171	90.270.001	126.760.214	220.878.386

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. Gayrimenkullerin rapor tarihi itibari ile gerçeğe uygun değeri 397.323.022 TL’dir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

Söz konusu gayrimenkullerin 2020 yılı dönem sonu tutarları, değerleme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	09.11.2020	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2020
Taşıtlar	-	659.949	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	-	18.000	-	-	-	18.000
Toplam	-	677.949	-	-	-	677.949
Birikmiş Amortismanlar(-)	09.11.2020	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2020
Taşıtlar	-	(868)	-	-	-	(868)
Demirbaşlar	-	(176)	-	-	-	(176)
Toplam	-	(1.044)	-	-	-	(1.044)
Net Değer	-					676.905

NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

a. Karşılıklar:

Cari dönem itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (9 Kasım 2020: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (9 Kasım 2020: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Koşullu Varlıklar	31.12.2020	09.11.2020
Alınan Teminat Mektupları	5.000.000	-
Toplam	5.000.000	-

c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

d. Taahhütler:

Şirket'in vermiş olduğu taahhüt bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2020	09.11.2020
Personele Borçlar	133.176	78.568
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	34.764	13.023
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	2.524	-
Toplam	170.464	91.591

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

A) İzin Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(K.V.)	31.12.2020	09.11.2020
Kullanılmamış İzin Karşılığı	11.418	-
Toplam	11.418	-

B) Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %15 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (09.11.2020: %15). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda

artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutulur. İskonto oranı 30 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %17 olarak belirlenmiştir (09.11.2020: %17).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL'dir (09.11.2020: 7.117,17 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)	31.12.2020	09.11.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	76.518	43.667
Toplam	76.518	43.667

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2020	09.11.2020
Dönem Başı	43.667	43.667
Ödemeler (-)	-	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	32.851	-
Faiz Maliyeti	-	-
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	-	-
Dönem Sonu	76.518	43.667

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

21.a Ödenmiş Sermaye

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla esas sermayesi 20.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 20 adet hisseden oluşmaktadır (09.11.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2020		09.11.2020	
Ödenmiş Sermaye	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Toplam	20.000.000	100%	20.000.000	100%

21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirketin Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

21.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	31.12.2020	09.11.2020
Dönem Başı	(34.060)	(34.060)
İlaveler	-	-
Toplam	(34.060)	(34.060)

NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirketin hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	09.11.2020
	31.12.2020
Yurtiçi Satışlar	2.417.990
- Kira Gelirleri	390.278
- Bina Satış Gelirleri	2.027.712
Toplam	2.417.990
Satışların Maliyeti (-)	09.11.2020
	31.12.2020
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(1.772.350)
- Bina Maliyetleri	(1.772.350)
Toplam	(1.772.350)
Brüt Kar (Zarar)	645.640

NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirketin faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Faaliyet Giderleri	09.11.2020
	31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.906)
Toplam	(478.406)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri (-)	09.11.2020
	31.12.2020
Vergi, Resim ve Harçlar	(390.442)
Amortisman Giderleri	(979)
Personel Giderleri	(34.130)
Aidat ve Noter Giderleri	(38.748)
Diğer Giderler	(11.201)
Toplam	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	09.11.2020
	31.12.2020
Amortisman Giderleri	(1.044)
Diğer Giderler	(1.862)
Toplam	(2.906)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nin 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti bulunmamaktadır.

NOT 24- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelir ve gideri bulunmamaktadır.

Şirketin dönem sonları itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)	09.11.2020
	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	126.760.215
Toplam	126.760.215

NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Şirketin dönem sonları itibariyle finansman gelirleri ve giderleri aşağıda açıklanmıştır;

Finansman Gelirleri	09.11.2020
	31.12.2020
Kur Farkı Gelirleri	2.872
Reeskont Faiz Gelirleri	695.764
Toplam	698.636
Finansman Giderleri (-)	09.11.2020
	31.12.2020
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(2.070)
Toplam	(2.070)

NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

a-)Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (09.11.2020: %22).

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri

Vergi Gelir/(Gideri)	09.11.2020
	31.12.2020
Dönemin vergi geliri/gideri	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(28.430.625)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(28.430.625)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır. Ertelenen vergi oranı %22 alınmıştır. (09.11.2020: %22)

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2020	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(126.760.215)	(27.887.247)
Maddi Duran Varlıklar	(1.818.401)	(400.048)
Ticari Borçlar	(695.764)	(153.068)
İzin Karşılıkları	11.418	2.512
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	76.518	16.833
Net Ertelenen Vergi	(129.186.444)	(28.421.018)
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(129.186.444)	(28.421.018)
Toplam		(28.421.018)

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 9 Kasım 2020	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	43.667	9.607
Net Ertelenen Vergi	43.667	9.607
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	43.667	9.607
Toplam		9.607

NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin sermayesi her biri 1.000.000 TL 20 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (09.11.2020: 20 Adet)

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	09.11.2020
	31.12.2020
A.Dönem Net Karı (Zararı)	99.193.390
B.Ağırlıklandırılmış Hisse Adedi	20
A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	4.959.669,50

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibariyle belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	7.777	308.748	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	7.777	308.748	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

09.11.2020

09.11.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2020							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	19.886.952	20.582.716	18.356.375	2.226.341	-	-	-
Diğer borçlar	192.757.851	192.757.851	-	192.757.851	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	16.138	16.138	16.138	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	170.464	170.464	170.464	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	87.936	87.936	-	11.418	-	-	76.518

09.11.2020							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	1.038.196	1.038.196	-	1.038.196	-	-	-
Diğer borçlar	106.474.218	106.474.218	-	106.474.218	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	3.005	3.005	3.005	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	91.591	91.591	91.591	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	43.667	43.667	-	-	-	-	43.667

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2020	09.11.2020
Toplam Borçlar	241.340.359	107.680.677
Nakit ve Nakit Benzerleri	(308.748)	-
Net Borç	241.031.611	107.680.677
	31.12.2020	09.11.2020
Net Borç	241.031.611	107.680.677
Toplam Özkaynaklar	119.159.330	19.965.940
Toplam Sermaye	360.190.941	127.646.617
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	67%	84%
	31.12.2020	09.11.2020
Dönen Varlıklar	138.944.398	123.788.839
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	212.842.823	107.637.010
Cari Oran	0,65	1,15
	31.12.2020	09.11.2020
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	360.499.689	127.646.617
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,00	0,00

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Grup, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

31.12.2020			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			220.878.386

09.11.2020			
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			-

NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratanlar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratanlar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.848.171	90.270.001	-	-	-	126.760.214	220.878.386
Maddi Duran Varlıklar	-	677.949	-	(1.044)	-	-	676.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 29 Ocak 2021 tarihli genel kurul kararı ile 200.000.000 TL’lik nakit sermaye artışında bulunmuştur. Alınan karar 10256 nolu ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

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

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ‘ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	308.748
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	336.193.695
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.777
	Diğer varlıklar		23.989.469
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	360.499.689
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.851
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	119.159.330
	Diğer kaynaklar		241.332.508
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	360.499.689

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	308.748
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00% ≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	93,26% ≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,09% ≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00% ≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00% ≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00% ≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,01% ≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,09% ≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00% ≤ %10

31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.