

EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.

**30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE ÖZEL
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Kasım 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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



member of
mgi worldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 102.396.044 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 13 'te açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup 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; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

- Grup'un 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(devamı)

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölölükler

- i. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 15 Eylül -30 Kasım 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yavuz Çalık'tır.

İstanbul, 31 Aralık 2021

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide



Yavuz ÇALIK
Sorumlu Denetçi, YMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	-1-2
KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-46
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	24
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24
5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24
6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	25
7. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
8. FİNANSAL BORÇLAR.....	26
9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	27
10. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	28
11. STOKLAR.....	28
12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	31
16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	33
18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
19. ÖZKAYNAKLAR.....	34
20. HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	35
21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	35
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)	36
23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	36
24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	36
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37
26. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	39
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	45
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	46

EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 KASIM 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Cari Dönem 30 Kasım 2021	Önceki Dönem 15 Eylül 2021
Dönen varlıklar		543.989.400	476.659.670
Nakit ve nakit benzerleri	6	9.899.743	1.107.500
Ticari alacaklar	9	35.545.174	34.890.854
Diğer alacaklar		18.374.214	7.213.739
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	17.589.544	6.954.501
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	784.670	259.238
Stoklar	11	443.071.664	431.355.114
Peşin ödenmiş giderler	12	34.666.648	2.027.432
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	316	-
Diğer dönen varlıklar	18	2.431.641	65.031
Duran varlıklar		147.337.457	147.047.571
Ticari alacaklar	9	34.047.185	34.757.799
Diğer alacaklar	10	43.549	43.549
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		43.549	43.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	102.396.044	102.396.044
Maddi duran varlıklar	14	2.751.199	2.798.571
Maddi olmayan duran varlıklar	15	29.606	-
Ertelenmiş vergi varlığı	25	8.069.874	7.051.608
Toplam varlıklar		691.326.857	623.707.241



EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****30 KASIM 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Cari Dönem 30 Kasım 2021	Önceki Dönem 15 Eylül 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		447.213.602	359.388.620
Kısa vadeli borçlanmalar	8	75.950.353	70.338.171
Ticari borçlar	9	63.751.287	57.834.452
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	526.144	279.146
Diğer borçlar		15.126.641	18.218.357
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	14.273.783	17.920.454
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	852.858	297.903
Ertelenmiş gelirler	12	291.234.151	212.257.572
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	-	-
Kısa vadeli karşılıklar		625.026	460.922
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	456.826	292.722
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		171.215.099	188.716.208
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	69.438.328	77.222.587
Ticari borçlar	9	94.750.000	104.750.000
Diğer borçlar	10	102.751	117.430
Uzun vadeli karşılıklar		776.707	645.563
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	776.707	645.563
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	6.147.313	5.980.628
Özkaynaklar		72.898.156	75.602.413
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		72.898.156	75.602.413
Ödenmiş sermaye	19	66.000.000	17.131.900
Diğer sermaye yedekleri		-	17.997.980
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(71.289)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(71.289)	-
Geçmiş yıllar karı/zararı (-)	19	19.213.163	19.213.163
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi		(5.740.630)	21.259.370
Net dönem karı/zararı (-)		(6.503.088)	-
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		691.326.857	623.707.241

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

		Cari Dönem 15 Eylül- 30 Kasım 2021
Kar ve zarar tablosu	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	20	3.582.502
Satışların maliyeti (-)	20	(2.756.558)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		825.944
Genel yönetim giderleri (-)	21	(2.166.516)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(2.587.195)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.832.721
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(1.659.661)
Esas faaliyet karı / zararı (-)		(3.754.707)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(3.754.707)
Finansman gelirleri	24	759.366
Finansman giderleri (-)	24	(4.339.221)
Vergi öncesi kâr/zarar		(7.334.562)
Vergi gelir / gideri (-)		831.474
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	831.474
Dönem kârı / zararı		(6.503.088)
Dönem karının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar		-
Ana ortaklık payları		(6.503.088)
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,10)
Dönem kârı / zararı		(6.503.088)
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	(91.396)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	25	20.107
Diğer kapsamlı gelir / gider		(71.289)
Toplam kapsamlı gelir		(6.574.377)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar		-
Ana ortaklık payları		(6.574.377)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(6.574.377)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 30 KASIM 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Not	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş karlar			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
	Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Diğer sermaye yedekleri	Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	Geçmiş yıl kar / zararları (-)	Dönem net karı / zararı (-)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	
15 Eylül 2021 bakiyesi	19	17.131.900	-	17.997.980	21.259.370	19.213.163	-	75.602.413
Sermaye artırımı		30.870.120	-	-	(27.000.000)	-	-	3.870.120
Transferler		17.997.980	-	(17.997.980)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	(71.289)	-	-	(6.503.088)	(6.574.377)	(6.574.377)
30 Kasım 2021 bakiyesi	19	66.000.000	(71.289)	-	(5.740.630)	19.213.163	(6.503.088)	72.898.156
							-	72.898.156



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmurlar.

EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 30 KASIM 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	30 Kasım 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		7.142.974
Dönem karı (zararı)		(6.503.088)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(569.682)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	47.704
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		223.959
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	223.959
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.236
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		18.836
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	9	(229.132)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	9	220.532
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	(851.581)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		14.216.060
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(164.238)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	9	(164.238)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(11.160.475)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	5	(10.635.043)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	10	(525.432)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(11.716.550)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(32.639.216)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.854.033)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	9	(3.854.033)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	246.998
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.106.395)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	5	(3.646.671)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	10	540.276
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	78.976.579
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.366.610)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	18	(2.366.610)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7.143.290
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(316)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(29.938)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(29.938)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.679.207
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		3.870.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	(2.130.985)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)		(59.928)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	8.792.243
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	1.107.500
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		9.899.743



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "EYG Yapı") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket'in ticari ikametgahı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Grup'un 30 Kasım 2021 itibarıyla ortalama personel sayısı 24'tür (15 Eylül 2021: 25).

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:

EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

EYG Ofis ve Konut Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş. 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

EYG Ofis'in kayıtlı adresi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul'dur.

4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun, Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına Yönelik 2013-2 nolu Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi İlke Kararı'na istinaden;

- Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri hakların birleşmesi (pooling of interests) yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir; dolayısıyla birleştirilen varlık ve yükümlülükler birleşme öncesi değerleri ile taşınmakta ve finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir.
- Hakların birleştirilmesi yöntemini uygularken Ana Ortaklık EYG Yapı ile EYG Ofis arasında ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmiş ve kar zarar tablosu 15 Eylül 2021'den başlayarak konsolide olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

15 Eylül – 30 Kasım 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

Konsolide finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 15 Nisan 2019 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2019 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

EYG Yapı ve bağlı ortaklıkları kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile arsalar ve binalar dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket 15 Eylül 2021 tarihinde kurulmuş olup bu nedenle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu ve nakit akış tabloları karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

a) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler – Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler – Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 30 Kasım 2021 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

UMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık EYG Yapı ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin hesaplarını içerir. Konsolidasyon kapsamına dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında TMS/TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır. Bağlı ortaklıklar ve iştirakler, iktisap edildikleri tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamına alınmış ve elden çıkarılma tarihi itibarıyla de konsolidasyon kapsamı dışında tutulmuştur.

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, EYG Yapı'nın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve EYG Yapı'nın üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikalarını EYG Yapı'nın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Grup'un kontrolü; bu şirketlerdeki değişken getirilere maruz kalma, bu getirilerde hak sahibi olma ve bunları yönlendirebilme gücü ile sağlanmaktadır. Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirler. Kontrolün ortadan kalktığı tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılırlar.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

<u>Bağlı Ortak</u>	<u>30 Kasım 2021</u>		<u>15 Eylül 2021</u>	
	<u>Doğrudan Ortaklık</u>	<u>Etkin Ortaklık</u>	<u>Doğrudan Ortaklık</u>	<u>Etkin Ortaklık</u>
	<u>Oranı (%)</u>	<u>Oranı (%)</u>	<u>Oranı (%)</u>	<u>Oranı (%)</u>
EYG Ofis	100	100	-	100

Bağlı ortaklıklara ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Grup şirketleri arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir.

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı hissedarların payları, konsolide finansal durum ve kar veya zarar tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Ortaklık oranındaki değişiklikler

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu bağlı ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini Grup'un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, kontrol gücü olmayan paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Kontrol gücü olmayan paylara hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar da özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukukten icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

i. Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

ii. Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

i. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

ii. İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

iii. Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Grup, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 8.284 TL tutarındadır (15 Eylül 2021: 8.284 TL). Dipnot 16'da açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

i. Dönem vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

ii. Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Grup'daki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

i. Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

ii. Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

iii. Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Binalar

Taşıtlar

Faydalı Ömür

5-25 yıl

5 yıl



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

iv. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kar veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirme değer artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

i. Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Grup tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

ii. Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

iii. İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Faydalı Ömür

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

3-15 yıl

Haklar ve yazılımlar

3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 13).



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

i. Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

ii. Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa konsolide finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmede süreci yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmede süreci ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dur. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Grup sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve
- Grup'un belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rucu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılama durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD'ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

iii. Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Grup, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak konsolide finansal tablolara alınır.

iv. Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Grup, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

i. Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

i. Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ (Beklenen Kredi Zararı) olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Grup, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Grup, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'ler raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

ii. Finansal olmayan varlıklar

Grup, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

İlişkili Taraflar

Grup'un 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 Grup'un 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 Grup ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Grup'u kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Grup'un 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 (Not 5).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Grup hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Grup'un ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 30).

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup 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 Grup 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.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- i. TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- ii. Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Kasım 2021 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- iii. Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- iv. Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- v. Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- vi. Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin %100'lük hissesini ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır. İştirak, satın alma tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir. Satın alınan İştirak'in mali tablosuna ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Açıklama	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Varlıkları	53.620.909
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Yükümlülükleri	32.361.539
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Net Varlıkları	21.259.370
Satın Alınan Pay (%100)	7.699.777
Satın Alma Bedeli	27.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(5.740.630)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	30 Kasım 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	11.947.453	-	-
Şahıs ortaklar	-	5.637.611	-	14.273.783
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	4.280	-	-
Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı	-	200	-	-
Toplam	-	17.589.544	-	14.273.783

İlişkili şirket	15 Eylül 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Şahıs ortaklar	-	5.300.000	-	14.072.522
EYG Proje ve İnşaat	-	1.638.590	-	3.847.932
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	15.911	-	-
Toplam	-	6.954.501	-	17.920.454



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Şirketler	Ticari mal alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	1.180
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	4.280
Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı	-	2.360
Toplam	1.576.925	7.820

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Kasım 2021 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 162.544 TL'dir (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Kasa	1.779	6.616
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar (*)	2.971.802	1.047.179
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar	6.815.962	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	110.200	17.650
Toplam	9.899.743	1.107.500

(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Döviz Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
TL	%11,57-%16,08	467.712	467.712
USD	2,85%-3,25%	500.000	6.329.750
Toplam			6.797.462

7. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR**Kısa Vadeli Finansal Borçlar**

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	75.593.459	70.019.689
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	318.482	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	38.412	-
Toplam	75.950.353	70.338.171

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	69.185.024	76.928.191
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	253.304	294.396
Toplam	69.438.328	77.222.587

Banka Kredileri

30 Kasım 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	144.778.483	10,59%-29,15%	144.778.483
Toplam			144.778.483

15 Eylül 2019 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	146.947.880	10,59%-29,15%	146.947.880
Toplam			146.947.880

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	17.570.537	7.899.697
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	58.022.922	62.119.992
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	69.185.024	76.928.191
Toplam	144.778.483	146.947.880



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Alıcılar	7.146.443	1.023.749
Alacak Senetleri	28.558.754	34.054.481
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(160.023)	(187.376)
Şüpheli ticari alacaklar	621.620	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(621.620)	(621.620)
Toplam	35.545.174	34.890.854

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Alacak senetleri	34.939.046	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(891.861)	(1.085.040)
Toplam	34.047.185	34.757.799

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Dönem başı	621.620	621.620
Dönem Sonu	621.620	621.620

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Satıcılar	10.281.191	22.515.548
Borç senetleri	53.800.940	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(330.844)	(101.712)
Toplam	63.751.287	57.834.452

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Borç Senetleri (*)	94.750.000	104.750.000
Toplam	94.750.000	104.750.000

(*) Grup'un "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 36.800.000 TL'lik senetler de bu proje ile ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10.DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR**Diğer Alacaklar**

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Personelden alacaklar	109.238	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	675.432	150.000
<i>Ara Toplam</i>	<i>784.670</i>	<i>259.238</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 5)	17.589.544	6.954.501
Toplam	18.374.214	7.213.739

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Verilen depozito ve teminatlar	43.549	43.549
Toplam	43.549	43.549

Diğer Borçlar

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Alınan depozito ve teminatlar	238.218	209.831
Ödenecek vergi ve fonlar	525.764	-
Taksitlendirilmiş borçlar	88.876	88.072
<i>Ara Toplam</i>	<i>852.858</i>	<i>297.903</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	14.273.783	17.920.454
Toplam	15.126.641	18.218.357

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

11.STOKLAR

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	388.635.147	376.187.753
Ticari mallar (**)	54.436.517	55.167.361
Toplam	443.071.664	431.355.114

(*) Grup'un, 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri toplamı 478.875.436 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Grup'un tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri toplamı 85.341.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	22.987.704	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	98.944	196.505
Toplam	34.666.648	2.027.432

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları (*)	291.234.151	212.257.572
Toplam	291.234.151	212.257.572

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Arsalar (*)	62.727.000	-	-	62.727.000
Binalar	39.669.044	-	-	39.669.044
Toplam	102.396.044	-	-	102.396.044

(*) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

<u>Nev'i</u>	<u>Açıklama</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Arsa	Beykoz Arsa	62.727.000	62.727.000
Ofis/Dükkan	Central Work	27.194.872	27.194.872
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.900.000	1.900.000
Ofis	Dap S Ofis	1.700.000	1.700.000
Ofis	Dap S Ofis	1.850.000	1.850.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkan	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	102.396.044	102.396.044

14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Binalar	2.286.918	-	-	2.286.918
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Toplam	3.024.455	-	-	3.024.455

<u>Birikmiş amortismanlar</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Binalar	(81.790)	(1.778)	-	(83.568)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(45.594)	-	(189.688)
Toplam	(225.884)	(47.372)	-	(273.256)

Net Tutar	2.798.571			2.751.199
------------------	------------------	--	--	------------------

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir. Oluşan değerleme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 47.372 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	(332)	-	(332)
Toplam	-	(332)	-	(332)

Net Tutar	-			29.606
------------------	---	--	--	---------------

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 332 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.

16.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	456.826	292.722
Toplam	456.826	292.722

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	164.104	-
Dönem sonu karşılık	456.826	292.722

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	776.707	645.563
Toplam	776.707	645.563

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Grup bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Grup’un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,34%	3,34%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Kasım 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Kasım 2021 tarihinde geçerli olan 8.284 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	58.287
Faiz maliyeti	5.484
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	91.396
Dönem sonu karşılık	776.707

Sarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

Grup tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Verilen ipotekler

TL Verilen ipotekler

Toplam**30 Kasım 2021****15 Eylül 2021**

149.940.000

149.940.000

149.940.000**149.940.000****Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)****30 Kasım 2021****15 Eylül 2021**

1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

149.940.000

149.940.000

2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

Toplam**149.940.000****149.940.000**

Grup'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Kasım 2021 tarihi itibariyle %0'dır (15 Eylül:0'dır).

17.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**30 Kasım 2021****15 Eylül 2021**

Personele borçlar

392.005

-

Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri

134.139

279.146

Toplam**526.144****279.146****18.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****Diğer Dönen Varlıklar****30 Kasım 2021****15 Eylül 2021**

Devreden KDV

2.345.211

-

İş avansları

86.430

53.893

Personel avansları

-

7.877

Diğer çeşitli dönen varlıklar

-

3.261

Toplam**2.431.641****65.031**

30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021		15 Eylül 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Ömer Faruk Çelik	96,10%	63.425.260	95,86%	16.421.932
Nuran Çelik	2,86%	1.888.987	3,04%	520.875
Ezgi Çelik	0,89%	590.068	0,95%	162.708
Yunus Emre Çelik	0,14%	95.685	0,15%	26.385
Toplam		66.000.000		17.131.900

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL). Her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.391.900 adet hisse).

Sermaye artışına konu olan 48.868.100 TL'nin, 17.997.980 TL'si "Kayda Alman Emtia, Makine, Demirbaşlar" hesabından, 30.870.120 TL'si de "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabından karşılanmıştır. Detayları dipnot 3'te belirtildiği üzere EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin hisse alımı için Ömer Faruk Çelik'e ödenen 27.000.000 TL'lik satın alma bedeli, daha sonra ortak tarafından EYG Yapı'nın sermaye artışında kullanılmıştır.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp**

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(71.289)	-
Toplam	(71.289)	-

Geçmiş Yıl Karı/Zararları (-)

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Geçmiş yıllar karları / zararları (-)	19.213.163	31.078.218
Toplam	19.213.163	31.078.218

Geçmiş yıl kar/zararının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	31.078.218	31.078.218
Önceki dönem karı(zararı)	(11.865.055)	-
Toplam	19.213.163	31.078.218



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01 Ocak
	30 Kasım 2021
Satış gelirleri (net)	3.599.382
Yurt içi satış gelirleri	3.599.382
Toplam gelirler	3.599.382
Satıştan İadeler (-)	(16.880)
Toplam	(16.880)
Satış gelirleri, net	3.582.502
	01 Ocak
	30 Kasım 2021
Satışların maliyeti (-)	30 Kasım 2021
I - satılan ticari mal maliyeti	(2.734.819)
II - satılan hizmet maliyeti	(21.739)
Satışların maliyeti	(2.756.558)
Brüt kar / (zarar)	825.944

21.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	01 Ocak
	30 Kasım 2021
Genel yönetim giderleri (-)	30 Kasım 2021
Personel gideri	1.670.939
Danışmanlık gideri	147.290
Araç giderleri	77.242
Yemek giderleri	61.484
Amortisman giderleri	47.704
Mahkeme ve noter giderleri	31.808
Elektrik, su, doğalgaz gideri	21.746
Ulaşım giderleri	8.160
İletişim giderleri	6.427
Kira giderleri	5.596
Banka masrafları	5.108
Sigorta giderleri	4.425
Vergi, resim ve harçlar	3.874
Bakım onarım giderleri	1.804
Diğer	72.909
Toplam	2.166.516



EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş.**30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) (devamı)

	01 Ocak
<u>Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Reklam ve tanıtım giderleri	2.233.337
Diğer	353.858
Toplam	2.587.195

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

	01 Ocak
<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.581.434
Kur farkı geliri	145.983
Diğer gelirler	105.304
Toplam	1.832.721

	01 Ocak
<u>Esas faaliyetlerden diğer giderler</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.131.770
İcra ödemeleri	212.312
Ofis aidatları	54.338
Diğer giderler	261.241
Toplam	1.659.661

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirleri ve giderleri bulunmamaktadır.

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01 Ocak
<u>Finansman gelirleri</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Kur farkı gelirleri	753.036
Faiz gelirleri	6.330
Toplam	759.366

	01 Ocak
<u>Finansman Giderleri</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Faiz giderleri	3.887.824
Vade farkı giderleri	448.136
Kur farkı giderleri	3.261
Toplam	4.339.221



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar

Toplam

30 Kasım 2021

316

316

15 Eylül 2021

-

-

Dönem karı vergi yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı

Ertelenmiş vergi karşılığı

Toplam

30 Kasım 2021

-

831.474

831.474



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler**

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'tür.

Grup 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 30 Kasım 2021 itibarıyla TFRS finansal tablolarında Maddi Duran varlık ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	12.104.057	12.248.895	2.783.933	2.817.246
TFRS 16 düzeltmeleri- varlık	761.474	756.972	175.139	174.104
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	621.620	621.620	142.973	142.973
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.051.884	1.272.416	241.934	292.656
Personel izin karşılığı	456.826	292.722	105.070	67.326
Faiz tahakkuku	4.844.991	2.942.425	1.114.348	676.758
Stoklar maliyet düzeltmesi	15.073.314	12.355.914	3.466.862	2.841.859
Kıdem tazminatı düzeltmesi	4.043	-	929	-
Dava karşılığı düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Toplam	35.086.409	30.659.164	8.069.874	7.051.608
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(522.856)	(39.286)	(120.257)	(9.036)
TFRS 16 düzeltmeleri- yükümlülük	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(476.827)	(101.712)	(109.670)	(23.394)
Kıdem tazminatı düzeltmesi	(94.246)	(228.213)	(21.676)	(52.488)
Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(34.737.130)	(34.737.130)	(3.473.713)	(3.473.713)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(22.523.630)	(22.523.630)	(2.252.363)	(2.252.363)
Toplam	(59.092.226)	(58.367.508)	(6.147.313)	(5.980.628)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(24.005.817)	(27.708.344)	1.922.561	1.070.980
Döneme ait ertelenmiş vergi gideri			851.581	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları			(20.107)	
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri			831.474	



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda ki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı	1.070.980
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	831.474
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	20.107
Dönem sonu	1.922.561

26.PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2020
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	(6.503.088)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	(0,10)

27.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Grup bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	145.388.681	147.560.758
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(9.899.743)	(1.107.500)
Net Borç	135.488.938	146.453.258
Toplam özkaynak	72.898.156	75.602.413
Borç / özkaynak oranı	1,86	1,94

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlandırarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Kasım 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.592.359	17.589.544	828.219	9.787.764	111.979
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.592.359	17.589.544	828.219	9.787.764	111.979
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Kasım 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	318.079.697	348.289.611	177.729.474	81.115.125	89.445.012
Banka kredileri	144.778.483	171.071.744	17.849.185	63.880.298	89.342.261
Ticari borçlar	158.501.287	158.501.287	158.501.287	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	526.144	526.144	526.144	-	-
Diğer borçlar	14.273.783	18.190.436	852.858	17.234.827	102.751

15 Eylül 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit cıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	287.836.691	268.547.363	112.099.722	69.167.052	87.280.589
Banka kredileri	146.947.880	159.274.002	6.791.723	65.319.120	87.163.159
Ticari borçlar	104.750.000	104.750.000	104.750.000	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18.218.357	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	17.920.454	4.244.215	278.853	3.847.932	117.430

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Grup'un piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Yabancı Para Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket TL ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.

30 Kasım 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	12.410.323	980.308	8
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	12.410.323	980.308	8
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	12.410.323	980.308	8
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	12.410.323	980.308	8



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.355	443.622	1
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.810	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	1
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.165	913.149	6
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	7.699.165	913.149	6
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	7.699.165	913.149	6



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur riskine duyarlılık**

Şirket, başlıca USD ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD, ve Euro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Kasım 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	98.031	(98.031)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	98.031	(98.031)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	11	(11)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	11	(11)
Toplam (3+6)	98.042	(98.042)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Grup, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Grup genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Grup yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Finansal Borçlar (Not 8)	9.697.832	1.092.652
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	131.810.556	133.143.743

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
30 Kasım 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	9.899.743	-	9.899.743	6
Ticari alacaklar	69.592.359	-	69.592.359	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	145.388.681	145.388.681	8
Ticari borçlar	-	158.501.287	158.501.287	5,9
	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
15 Eylül 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	-	1.107.500	6
Ticari alacaklar	69.648.653	-	69.648.653	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	147.560.758	147.560.758	8
Ticari borçlar	-	162.584.452	162.584.452	5,9

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	9.697.832	9.697.832	-	-
Finansal yükümlükler	131.810.556	131.810.556	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	1.092.652	1.092.652	-	-
Finansal yükümlükler	133.143.743	133.143.743	-	-

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

29.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

30.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.



EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.

**30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-47
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	25
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
7. FİNANSAL BORÇLAR.....	25
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	26
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	27
10. STOKLAR.....	28
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	32
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
18. ÖZKAYNAKLAR.....	33
19. HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	34
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	34
21. ESAS FAATLİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-).....	35
22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	35
23. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35
24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	38
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	38
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	44
28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
29.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	45

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 30 Kasım 2021 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mgjworldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 69.751.172 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerler ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(devamı)

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

- i. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 15 Eylül – 30 Kasım 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yavuz Çalık'tır.

İstanbul, 31 Aralık 2021

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide



Yavuz ÇALIK
Sorumlu Denetçi, YMM

EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Cari Dönem 30 Kasım 2021	Önceki Dönem 15 Eylül 2021
Dönen varlıklar		526.431.626	459.168.123
Nakit ve nakit benzerleri	5	9.697.832	1.092.652
Ticari alacaklar	8	35.321.312	34.627.453
Diğer alacaklar		18.270.675	5.559.238
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	17.486.005	5.300.000
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	784.670	259.238
Stoklar	10	426.385.656	415.799.280
Peşin ödenmiş giderler	11	34.511.708	2.027.432
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	316	-
Diğer dönen varlıklar	17	2.244.127	62.068
Duran varlıklar		138.260.679	110.918.209
Finansal yatırımlar	6	27.000.000	-
Ticari alacaklar	8	34.047.185	34.757.799
Diğer alacaklar	9	43.549	43.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	69.751.172	69.751.172
Maddi duran varlıklar	13	547.849	593.443
Maddi olmayan duran varlıklar	14	29.606	-
Ertelenmiş vergi varlığı	23	6.841.318	5.772.246
Toplam varlıklar		664.692.305	570.086.332



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Cari Dönem	Önceki Dönem
		30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		426.969.611	340.365.663
Kısa vadeli borçlanmalar	7	71.244.566	65.603.416
Ticari borçlar	8	63.743.744	57.831.767
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	516.924	279.146
Diğer borçlar		3.793.016	4.126.785
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	2.961.044	3.847.932
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	831.972	278.853
Ertelenmiş gelirler	11	287.058.079	212.063.627
Kısa vadeli karşılıklar		613.282	460.922
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	445.082	292.722
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		158.600.875	175.377.626
Uzun vadeli borçlanmalar	7	60.565.990	67.540.327
Ticari borçlar	8	94.750.000	104.750.000
Diğer borçlar	9	102.751	117.430
Uzun vadeli karşılıklar		741.435	645.563
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	741.435	645.563
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	2.440.699	2.324.306
Özkaynaklar		79.121.819	54.343.043
Ödenmiş sermaye	18	66.000.000	17.131.900
Diğer sermaye yedekleri		-	17.997.980
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(71.289)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(71.289)	-
Geçmiş yıllar karı/zararı (-)	18	19.213.163	19.213.163
Net dönem karı/zararı (-)		(6.020.055)	-
Toplam kaynaklar		664.692.305	570.086.332



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****15 EYLÜL – 30 KASIM TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem 15 Eylül - 30 Kasım 2021
Kar ve zarar tablosu	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	19	3.399.457
Satışların maliyeti (-)	26	(2.745.348)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		654.109
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2.122.895)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	27	(2.587.195)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.832.721
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(1.580.559)
Esas faaliyet karı / zararı (-)		(3.803.819)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(3.803.819)
Finansman gelirleri	22	757.307
Finansman giderleri (-)	22	(3.906.115)
Vergi öncesi kâr/zarar		(6.952.627)
Vergi gelir / gideri (-)		932.572
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	23	932.572
Dönem kârı / zararı		(6.020.055)
Pay başına kazanç (zarar)		(0,09)
Dönem kârı / zararı		(6.020.055)
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(91.396)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	23	20.107
Diğer kapsamlı gelir / gider		(71.289)
Toplam kapsamlı gelir		(6.091.344)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 30 KASIM 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

	Not	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Diğer sermaye yedekleri	Birikmiş karlar		Toplam
		Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		Geçmiş yıl kar / zararları (-)	Dönem net karı /Zararı (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	19	17.131.900	-	17.997.980	19.213.163	-	54.343.043
Sermaye artırımı		30.870.120	-		-	-	30.870.120
Transferler		17.997.980	-	(17.997.980)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	(71.289)	-	-	(6.020.055)	(6.091.344)
30 Kasım 2021 bakiyesi	19	66.000.000	(71.289)	-	19.213.163	(6.020.055)	79.121.819



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG YAPI VE YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 30 KASIM 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade Edilmiştir).

		Cari Dönem 1 Ocak 30 Kasım 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(20.882.979)
Dönem karı (zararı)		(6.020.055)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(723.850)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	45.926
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		176.943
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	15	176.943
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.960
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		18.836
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	8	(229.132)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	8	216.256
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(952.679)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(14.138.758)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(27.000.000)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(199.501)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	8	(199.501)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(12.711.437)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	4	(12.186.005)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	(525.432)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(10.586.376)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(32.484.276)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.858.891)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	(3.858.891)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	237.778
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(348.448)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	(886.888)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	538.440
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	74.994.452
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.182.059)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	(2.182.059)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(20.882.663)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	23	(316)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(29.938)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(29.938)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		29.518.097
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		30.870.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	7	(1.292.095)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)		(59.928)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	8.605.180
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.092.652
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		9.697.832



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket”) EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.’nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket’in ticari ikametgahı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir

Şirket’in 30 Kasım 2021 itibarıyla ortalama personel sayısı 23’tür (15 Eylül 2021: 25).

Şirket’in 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Kasım 2021	Ortaklık payı (%)	15 Eylül 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,14%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

Şirket’in sermayesi 66.000.000 TL’dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL’dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.131.900 adet hisse).

Finansal tabloların onaylanması

15 Eylül – 30 Kasım 2021 hesap dönemine ait finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul’da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

Konsolide olmayan finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS”) uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK’nın 15 Nisan 2019 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2019 TFRS Taksonomisi’ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı EYG Ofis ve Konut A.Ş.’ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 27.000.000 TL’lik tutarı “Finansal yatırımlar” başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 4’te açıklanmıştır.

Şirket kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu’na (“TTK”), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı’na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket 15 Eylül 2021 tarihinde kurulmuş olup bu nedenle kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu ve nakit akış tabloları karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

a) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

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



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 30 Kasım 2021 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, Şirket'in kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

i. Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket’e aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

ii. Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Şirket teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide olmayan finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kar veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket’in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

i. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket’in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

ii. İzin hakları

Türkiye’de geçerli İş Kanunu’na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarındır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

iii. Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye’deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket’in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide olmayan finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 8.651 TL tutarındadır (15 Eylül 2021: 8.284 TL). Dipnot 15’te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

i. Dönem vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

ii. Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'deki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

i. Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeştirilir.

ii. Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

iii. Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanla tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama
Taşıtlar

Faydalı Ömür
5 yıl

iv. Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kar veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirme değer artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

i. Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

ii. Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştukları zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

iii. İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 12).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular. Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal araçlar

i. Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer (“GUD”) değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

ii. Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedikçe sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedikçe sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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

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



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket’in varlıklarını konsolide olmayan finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınması sırasındaki GUD’dır. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelteren şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri; ve
- Şirket’in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rucu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD’i kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD’leri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

iii. Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide olmayan finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide olmayan finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü konsolide olmayan finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak konsolide olmayan finansal tablolara alınır.

iv. Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide olmayan finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

i. Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

i. Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket’in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide olmayan finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket’in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

ii. Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB’nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB’deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir varlığın veya NYB’nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB’nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB’deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

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 dahil 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 (Not 4).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 24)



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 27).

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide olmayan finansal tabloların 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.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- i. TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- ii. Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Kasım 2021 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- iii. Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- iv. Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- v. Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- vi. Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket’in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in TFRS 8’e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket’in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket’e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket’in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili Şirket</u>					
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	11.848.394	-	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	-	-	-	2.961.044
Ortaklar	-	5.637.611	-	-	-
Toplam	-	17.486.005	-	-	2.961.044

	15 Eylül 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili Şirket</u>					
Ortaklar	-	5.300.000	-	-	3.847.932
Toplam	-	5.300.000	-	-	3.847.932

	30 Kasım 2021
	Mal ve hizmet alımları
<u>İlişkili Şirket</u>	
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	1.000
Toplam	1.577.925

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Kasım 2021 dönemi için Şirket’in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 162.544 TL’dir (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.

15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Kasa	1.779	6.616
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar ^(*)	2.793.391	1.032.331
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar	6.792.462	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	110.200	17.650
Toplam	9.697.832	1.092.652

^(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%11,57-%16,08	462.712	462.712
USD	2,85%-3,25%	500.000	6.329.750
Toplam			6.792.462

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in, bireysel finansal tablolarında maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklarının listesi aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. ^(*)	27.000.000	-
Toplam	27.000.000	-

4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır.

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	70.887.672	65.284.934
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	318.482	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	38.412	-
Toplam	71.244.566	65.603.416



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7.FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	60.312.686	67.245.931
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	253.304	294.396
Toplam	60.565.990	67.540.327

Banka Kredileri

30 Kasım 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	131.200.358	%5,06-%29,26	131.200.358
Toplam	131.200.358		131.200.358

15 Eylül 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	132.530.865	%5,06-%29,26	132.530.865
Toplam	132.530.865		132.530.865

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	16.329.262	6.649.691
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	54.558.410	58.635.243
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	60.312.686	67.245.931
Toplam	131.200.358	132.530.865

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alıcılar	7.068.391	954.132
Alacak senetleri	28.395.394	33.838.871
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(142.473)	(165.550)
Şüpheli ticari alacaklar	621.620	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(621.620)	(621.620)
Toplam	35.321.312	34.627.453



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alacak Senetleri	34.939.046	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(891.861)	(1.085.040)
Toplam	34.047.185	34.757.799

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 itibarıyla Şirket’in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	(621.620)	-
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	-	(621.620)
Dönem Sonu	(621.620)	(621.620)

Ticari Borçlar

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Satıcılar	10.273.648	22.512.863
Borç senetleri	53.800.940	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(330.844)	(101.712)
Toplam	63.743.744	57.831.767

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Borç Senetleri (*)	94.750.000	104.750.000
Toplam	94.750.000	104.750.000

(*) Grup’un “Narlı Bahçe Evleri” projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 36.800.000 TL’lik senetler de bu proje ile ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Personelden alacaklar	109.238	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	675.432	150.000
Ara Toplam	784.670	259.238
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	17.486.005	5.300.000
Toplam	18.270.675	5.559.238



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9.DİĞER ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Verilen depozito ve teminatlar	43.549	43.549
Toplam	43.549	43.549

Diğer Borçlar

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alınan depozito ve teminatlar	219.168	190.781
Ödenecek Vergi ve Fonlar	523.928	-
Taksitlendirilmiş borçlar	88.876	88.072
Ara Toplam	831.972	278.853
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	2.961.044	3.847.932
Toplam	3.793.016	4.126.785

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

10.STOKLAR

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	388.635.147	376.187.753
Ticari mallar (**)	37.750.509	39.611.527
Toplam	426.385.656	415.799.280

(*) Grup'un, 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri toplamı 478.875.436 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Grup'un tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri toplamı 64.705.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	22.832.764	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	98.944	196.505
Toplam	34.511.708	2.027.432

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları	287.058.079	212.063.627
Toplam	287.058.079	212.063.627

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Arsalar	62.727.000	-	-	62.727.000
Binalar	7.024.172	-	-	7.024.172
Toplam	69.751.172	-	-	69.751.172

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

<u>Nev'i</u>	<u>Açıklama</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Arsa	Beykoz Arsa	62.727.000	62.727.000
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkan	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	69.751.172	69.751.172



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Toplam	737.537	-	-	737.537
Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(45.594)	-	(189.688)
Toplam	(144.094)	(45.594)	-	(189.688)
Net Tutar	593.443			547.849

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 45.594 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	29.938	-	29.938
Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	(332)	-	(332)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	(332)	-	(332)
Net Tutar	-			29.606

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 332 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	168.200
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200

15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	445.082	292.722
Toplam	445.082	292.722

İzin hakları karşılığının, 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	152.360	292.722
Dönem sonu karşılık	445.082	292.722

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	741.435	645.563
Toplam	741.435	645.563

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,34%	3,34%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Kasım 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Kasım 2021 tarihinde geçerli olan 8.284 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	23.264
Faiz maliyeti	5.235
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	91.396
Dönem sonu toplam karşılık	741.435

Sarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Sarta Bağlı Yükümlülükler

<u>Verilen ipotekler</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
TL verilen ipotekler	149.215.000	149.215.000
Toplam	149.215.000	149.215.000

Şirket tarafından verilen TRİ’lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Grup Tarafından Verilen TRİ’ler (Teminat – Rehin-İpotekler)

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	149.215.000	149.215.000
2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	149.215.000	149.215.000

Şirket’in vermiş olduğu “Diğer TRİ” lerin Şirket’in öz kaynaklarına oranı 30 Kasım 2021 tarihi itibariyle %0’dır (15 Eylül 2021: %0).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Personele borçlar	385.578	
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	131.346	279.146
Toplam	516.924	279.146



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Devreden KDV	2.157.697	-
İş avansları	86.430	53.893
Personel avansları	-	7.377
Toplam	2.244.127	62.068

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,14%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.131.900 adet hisse).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(71.289)	-
Toplam	(71.289)	-

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır.

<u>Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Geçmiş yıllar kar / (zararları)	19.213.163	31.078.218
Toplam	19.213.163	31.078.218

Geçmiş yıl karı zararları hesabında gerçekleşen işlemler aşağıda ki gibidir:

<u>Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Dönem başı	31.078.218
Önceki dönem karı(zararı)	(11.865.055)
Toplam	19.213.163



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (net)	30 Kasım 2021
Yurt içi satış gelirleri	3.416.337
Toplam gelirler	3.416.337
Satıştan iadeler (-)	(16.880)
Toplam	(16.880)
Satış gelirleri, net	3.399.457
Satışların Maliyeti (-)	30 Kasım 2021
I - Satılan ticari mal maliyeti	(2.723.882)
II - Satılan hizmet maliyeti	(21.466)
Satışların maliyeti	(2.745.348)
Brüt kar / (zarar)	654.109

20.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

Genel Yönetim Giderleri (-)	30 Kasım 2021
Personel gideri	1.655.151
Danışmanlık gideri	133.665
Araç giderleri	77.242
Yemek giderleri	61.484
Amortisman giderleri	45.926
Mahkeme ve noter giderleri	22.348
Elektrik, su, doğalgaz gideri	21.746
Ulaşım giderleri	8.160
Kira giderleri	6.596
İletişim giderleri	6.427
Banka masrafları	5.108
Vergi, resim ve harçlar	3.465
Sigorta giderleri	2.135
Bakım onarım giderleri	533
Diğer	72.909
Toplam	2.122.895
Pazarlama Giderleri (-)	30 Kasım 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.233.337
Diğer	353.858
Toplam	2.587.195

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21.ESAS FAATLİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30 Kasım 2021
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.581.434
Kur farkı geliri	145.983
Diğer gelirler	105.304
Toplam	1.832.721

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30 Kasım 2021
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.136.046
İcra ödemeleri	140.915
Diğer giderler	303.598
Toplam	1.580.559

22.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	30 Kasım 2021
Kur farkı gelirleri	750.977
Faiz gelirleri	6.330
Toplam	757.307

Finansman Giderleri	30 Kasım 2021
Faiz giderleri	3.457.181
Vade farkı giderleri	448.136
Kur farkı giderleri	798
Toplam	3.906.115

23.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %25’dir (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	316	-
Toplam	316	-

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	30 Kasım 2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	932.572
Toplam	932.572

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23 ’dir

Şirket 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu’na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 30 Kasım 2021 itibariyle TFRS finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	6.811.675	6.874.723	1.566.685	1.581.186
TFRS 16	761.474	756.972	175.139	174.104
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	621.620	621.620	142.973	142.973
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	1.034.334	1.250.590	237.897	287.636
Personel İzin Karşılığı	445.082	292.722	102.369	67.326
Faiz Tahakkuku	4.829.161	2.775.981	1.110.707	638.476
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	15.073.314	12.355.914	3.466.862	2.841.859
Dava Karşılığı Düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Toplam	29.744.860	25.096.722	6.841.318	5.772.246
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(304.196)	(39.286)	(69.965)	(9.036)
TFRS 16	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(476.827)	(101.712)	(109.670)	(23.394)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	(94.246)	(228.213)	(21.676)	(52.488)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(20.697.540)	(20.697.540)	(2.069.754)	(2.069.754)
Toplam	(22.310.346)	(21.804.288)	(2.440.699)	(2.324.306)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	7.434.514	3.292.434	4.400.619	3.447.940
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			952.679	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(20.107)	
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			932.572	

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı	3.447.940
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	932.572
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	20.107
Dönem sonu	4.400.619



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24.HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar/ (kayıp), hissedarlara ait net karın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000	17.131.900
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	(6.020.055)	(6.020.055)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	%(0,09)	%(0,35)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	131.810.556	133.143.743
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(9.697.832)	(1.092.652)
Net borç	122.112.724	132.051.091
Toplam özkaynak	79.121.819	54.343.043
Borç/ özkaynak oranı	1,54	2,43

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket’in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Kasım 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.368.497	17.486.005	828.219	9.585.853	9.696.053
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.368.497	17.486.005	828.219	9.585.853	108.421
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	1.086.036
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	11.034
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite Riski**

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Kasım 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	297.382.885	320.264.779	48.402.061	99.916.962	171.945.756
Banka kredileri	131.200.358	153.751.408	16.581.415	60.076.988	77.093.005
Ticari borçlar	158.493.744	158.824.588	27.195.658	36.878.930	94.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	516.924	516.924	516.924	-	-
Diğer borçlar	3.895.767	3.895.767	831.972	2.961.044	102.751

15 Eylül 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	303.483.632	330.328.480	20.848.368	117.449.523	192.030.589
Banka kredileri & leasing borçları	132.530.865	159.274.002	6.791.723	65.319.120	87.163.159
Ticari borçlar	162.581.767	162.683.478	9.651.007	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	4.244.215	4.244.215	278.853	3.847.932	117.430

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket’in piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket EURO ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

30 Kasım 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.254.897	257.111	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.747.317	690.964	6
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	12.002.214	948.075	6
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	12.002.214	948.075	6
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	12.002.214	948.075	6



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.358	443.622	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.812	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.170	913.149	4
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	7.699.170	913.149	4
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	7.699.170	913.149	4

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

30 Kasım 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	94.807	(94.807)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	94.807	(94.807)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	6	(6)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	6	(6)
Toplam (3+6)	94.813	(94.813)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Finansal borçlar (Not 7)	9.697.832	1.092.652
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	131.453.662	132.825.261

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

30 Kasım 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar/(zarar)’a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	9.697.832	-	-	9.697.832	5
Ticari alacaklar	69.368.497	-	-	69.368.497	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	131.810.556	131.810.556	7
Ticari borçlar	-	-	158.493.744	158.493.744	4-8
15 Eylül 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.092.652	-	-	1.092.652	5
Ticari alacaklar	69.385.252	-	-	69.385.252	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	133.143.743	133.143.743	7
Ticari borçlar	-	-	162.581.767	162.581.767	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	9.697.832	9.697.832	-	-
Finansal yükümlülükler	131.453.662	131.453.662	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	1.092.652	1.092.652	-	-
Finansal yükümlülükler	132.825.261	132.825.261	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket’in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

27.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

28.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)**EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Burada yer alan 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: 48.1’a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Kasım 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.697.832
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	496.136.828
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	17.486.005
	Diğer Varlıklar		114.371.640
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	664.692.305
E	Finansal Borçlar	Md.31	131.200.358
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	610.198
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	79.121.819
	Diğer Kaynaklar		453.759.930
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	664.692.305
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Kasım 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.585.853
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Kasım 2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	74,64%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5,52%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	166,59%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,44%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	≤ %10



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	22.832.764	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	98.944	196.505
Toplam	34.511.708	2.027.432

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları	287.058.079	212.063.627
Toplam	287.058.079	212.063.627

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Arsalar (*)	62.727.000	-	-	62.727.000
Binalar	7.024.172	-	-	7.024.172
Toplam	69.751.172	-	-	69.751.172

(*) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

30 Kasım 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Arsa	Beykoz Arsa	62.727.000	62.727.000
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkan	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	69.751.172	69.751.172



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Toplam	737.537	-	-	737.537

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(45.594)	-	(189.688)
Toplam	(144.094)	(45.594)	-	(189.688)

Net Tutar	593.443			547.849
------------------	----------------	--	--	----------------

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 45.594 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	30 Kasım 2021
Haklar	-	(332)	-	(332)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	(332)	-	(332)

Net Tutar	-			29.606
------------------	----------	--	--	---------------

30 Kasım 2021 tarihinde sona eren döneme ait 332 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	168.200
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200

15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	445.082	292.722
Toplam	445.082	292.722

İzin hakları karşılığının, 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	152.360	292.722
Dönem sonu karşılık	445.082	292.722

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	741.435	645.563
Toplam	741.435	645.563

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,34%	3,34%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Kasım 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Kasım 2021 tarihinde geçerli olan 8.284 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	23.264
Faiz maliyeti	5.235
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	91.396
Dönem sonu toplam karşılık	741.435

Sarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Sarta Bağlı Yükümlülükler

<u>Verilen ipotekler</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
TL verilen ipotekler	149.215.000	149.215.000
Toplam	149.215.000	149.215.000

Şirket tarafından verilen TRİ’lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Grup Tarafından Verilen TRİ’ler (Teminat – Rehin-İpotekler)

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	149.215.000	149.215.000
2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	149.215.000	149.215.000

Şirket’in vermiş olduğu “Diğer TRİ” lerin Şirket’in öz kaynaklarına oranı 30 Kasım 2021 tarihi itibariyle %0’dır (15 Eylül 2021: %0).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Personele borçlar	385.578	
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	131.346	279.146
Toplam	516.924	279.146



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Devreden KDV	2.157.697	-
İş avansları	86.430	53.893
Personel avansları	-	7.377
Toplam	2.244.127	62.068

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,14%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.131.900 adet hisse).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(71.289)	-
Toplam	(71.289)	-

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır.

<u>Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Geçmiş yıllar kar / (zararları)	19.213.163	31.078.218
Toplam	19.213.163	31.078.218

Geçmiş yıl karı zararları hesabında gerçekleşen işlemler aşağıda ki gibidir:

<u>Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)</u>	<u>30 Kasım 2021</u>
Dönem başı	31.078.218
Önceki dönem karı(zararı)	(11.865.055)
Toplam	19.213.163



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (net)	30 Kasım 2021
Yurt içi satış gelirleri	3.416.337
Toplam gelirler	3.416.337
Satıştan iadeler (-)	(16.880)
Toplam	(16.880)
Satış gelirleri, net	3.399.457
Satışların Maliyeti (-)	30 Kasım 2021
I - Satılan ticari mal maliyeti	(2.723.882)
II - Satılan hizmet maliyeti	(21.466)
Satışların maliyeti	(2.745.348)
Brüt kar / (zarar)	654.109

20.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

Genel Yönetim Giderleri (-)	30 Kasım 2021
Personel gideri	1.655.151
Danışmanlık gideri	133.665
Araç giderleri	77.242
Yemek giderleri	61.484
Amortisman giderleri	45.926
Mahkeme ve noter giderleri	22.348
Elektrik, su, doğalgaz gideri	21.746
Ulaşım giderleri	8.160
Kira giderleri	6.596
İletişim giderleri	6.427
Banka masrafları	5.108
Vergi, resim ve harçlar	3.465
Sigorta giderleri	2.135
Bakım onarım giderleri	533
Diğer	72.909
Toplam	2.122.895
Pazarlama Giderleri (-)	30 Kasım 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.233.337
Diğer	353.858
Toplam	2.587.195

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21.ESAS FAATLİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30 Kasım 2021
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.581.434
Kur farkı geliri	145.983
Diğer gelirler	105.304
Toplam	1.832.721

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30 Kasım 2021
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.136.046
İcra ödemeleri	140.915
Diğer giderler	303.598
Toplam	1.580.559

22.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	30 Kasım 2021
Kur farkı gelirleri	750.977
Faiz gelirleri	6.330
Toplam	757.307

Finansman Giderleri	30 Kasım 2021
Faiz giderleri	3.457.181
Vade farkı giderleri	448.136
Kur farkı giderleri	798
Toplam	3.906.115

23.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %25’dir (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	316	-
Toplam	316	-

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	<u>30 Kasım 2021</u>
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	932.572
Toplam	932.572

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23 ’dir

Şirket 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu’na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 30 Kasım 2021 itibariyle TFRS finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	6.811.675	6.874.723	1.566.685	1.581.186
TFRS 16	761.474	756.972	175.139	174.104
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	621.620	621.620	142.973	142.973
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	1.034.334	1.250.590	237.897	287.636
Personel İzin Karşılığı	445.082	292.722	102.369	67.326
Faiz Tahakkuku	4.829.161	2.775.981	1.110.707	638.476
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	15.073.314	12.355.914	3.466.862	2.841.859
Dava Karşılığı Düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Toplam	29.744.860	25.096.722	6.841.318	5.772.246
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(304.196)	(39.286)	(69.965)	(9.036)
TFRS 16	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(476.827)	(101.712)	(109.670)	(23.394)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	(94.246)	(228.213)	(21.676)	(52.488)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(20.697.540)	(20.697.540)	(2.069.754)	(2.069.754)
Toplam	(22.310.346)	(21.804.288)	(2.440.699)	(2.324.306)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	7.434.514	3.292.434	4.400.619	3.447.940
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			952.679	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(20.107)	
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			932.572	

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Kasım 2021
Dönem başı	3.447.940
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	932.572
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	20.107
Dönem sonu	4.400.619



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24.HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar/ (kayıp), hissedarlara ait net karın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000	17.131.900
Net dönem karı / zararı (-) (TL)	(6.020.055)	(6.020.055)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kar / (Zarar)	%(0,09)	%(0,35)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	131.810.556	133.143.743
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(9.697.832)	(1.092.652)
Net borç	122.112.724	132.051.091
Toplam özkaynak	79.121.819	54.343.043
Borç/ özkaynak oranı	1,54	2,43

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket’in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Kasım 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.368.497	17.486.005	828.219	9.585.853	9.696.053
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.368.497	17.486.005	828.219	9.585.853	108.421
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	1.086.036
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	11.034
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite Riski**

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Kasım 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	297.382.885	320.264.779	48.402.061	99.916.962	171.945.756
Banka kredileri	131.200.358	153.751.408	16.581.415	60.076.988	77.093.005
Ticari borçlar	158.493.744	158.824.588	27.195.658	36.878.930	94.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	516.924	516.924	516.924	-	-
Diğer borçlar	3.895.767	3.895.767	831.972	2.961.044	102.751

15 Eylül 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	303.483.632	330.328.480	20.848.368	117.449.523	192.030.589
Banka kredileri & leasing borçları	132.530.865	159.274.002	6.791.723	65.319.120	87.163.159
Ticari borçlar	162.581.767	162.683.478	9.651.007	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	4.244.215	4.244.215	278.853	3.847.932	117.430

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket’in piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket EURO ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

30 Kasım 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.254.897	257.111	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.747.317	690.964	6
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	12.002.214	948.075	6
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	12.002.214	948.075	6
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	12.002.214	948.075	6



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.358	443.622	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.812	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.170	913.149	4
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	7.699.170	913.149	4
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	7.699.170	913.149	4

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

30 Kasım 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	94.807	(94.807)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	94.807	(94.807)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	6	(6)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	6	(6)
Toplam (3+6)	94.813	(94.813)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

30 Kasım 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Kasım 2021	15 Eylül 2021
Finansal borçlar (Not 7)	9.697.832	1.092.652
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	131.453.662	132.825.261

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

30 Kasım 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar/(zarar)’a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	9.697.832	-	-	9.697.832	5
Ticari alacaklar	69.368.497	-	-	69.368.497	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	131.810.556	131.810.556	7
Ticari borçlar	-	-	158.493.744	158.493.744	4-8
15 Eylül 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar/(zarar)’a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.092.652	-	-	1.092.652	5
Ticari alacaklar	69.385.252	-	-	69.385.252	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	133.143.743	133.143.743	7
Ticari borçlar	-	-	162.581.767	162.581.767	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Kasım 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	9.697.832	9.697.832	-	-
Finansal yükümlülükler	131.453.662	131.453.662	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	1.092.652	1.092.652	-	-
Finansal yükümlülükler	132.825.261	132.825.261	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket’in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

27.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

28.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)**EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Burada yer alan 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: 48.1’a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Kasım 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.697.832
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	496.136.828
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	17.486.005
	Diğer Varlıklar		114.371.640
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	664.692.305
E	Finansal Borçlar	Md.31	131.200.358
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	610.198
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	79.121.819
	Diğer Kaynaklar		453.759.930
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	664.692.305
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Kasım 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.585.853
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-



15 EYLÜL 2021 – 30 KASIM 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Kasım 2021	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	74,64%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5,52%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	166,59%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,44%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	≤ %10



EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde 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 dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mgeworldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 157.457.044 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 13 'te açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup 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; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

- Grup'un 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(devamı)

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- i. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 15 Eylül – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yavuz Çalık'tır.

İstanbul, 28 Şubat 2022

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide



Yavuz ÇALIK
Sorumlu Denetçi, YMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU	-1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-46
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	24
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24
5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24
6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	25
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	25
8. FİNANSAL BORÇLAR.....	26
9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR	27
10. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	28
11. STOKLAR.....	28
12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	31
16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	33
18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
19. ÖZKAYNAKLAR	34
20. HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	35
21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	35
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	36
23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	36
24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	36
24.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) (devamı).....	37
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37
26. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	39
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	45
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
30. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	46

EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 15 Eylül 2021
Dönen varlıklar		543.586.471	476.659.670
Nakit ve nakit benzerleri	6	22.985.590	1.107.500
Ticari alacaklar		30.495.535	34.890.854
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	6.583	-
Diğer alacaklar		784.670	7.213.739
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	6.954.501
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	784.670	259.238
Stoklar	11	451.852.596	431.355.114
Peşin ödenmiş giderler	12	33.206.234	2.027.432
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	1.447	-
Diğer dönen varlıklar	18	4.260.399	65.031
Duran varlıklar		214.420.720	147.047.571
Ticari alacaklar	9	46.340.467	34.757.799
Diğer alacaklar	10	5.707	43.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	157.457.044	102.396.044
Maddi duran varlıklar	14	2.759.708	2.798.571
Maddi olmayan duran varlıklar	15	29.440	-
Ertelenmiş vergi varlığı	25	7.828.354	7.051.608
Toplam varlıklar		758.007.191	623.707.241



EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		598.868.664	359.388.620
Kısa vadeli borçlanmalar	8	77.107.467	70.338.171
Ticari borçlar	9	153.332.033	57.834.452
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	550.376	279.146
Diğer borçlar		18.883.914	18.218.357
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	18.046.587	17.920.454
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	837.327	297.903
Ertelenmiş gelirler	12	348.372.106	212.257.572
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	25	-	-
Kısa vadeli karşılıklar		622.768	460.922
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	454.568	292.722
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		70.916.008	188.716.208
Uzun vadeli borçlanmalar	8	59.393.100	77.222.587
Ticari borçlar	9	-	104.750.000
Diğer borçlar	10	102.751	117.430
Uzun vadeli karşılıklar		994.815	645.563
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	994.815	645.563
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	10.425.342	5.980.628
Özkaynaklar		88.222.519	75.602.413
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		88.222.519	75.602.413
Ödenmiş sermaye	19	66.000.000	17.131.900
Diğer sermaye yedekleri		-	17.997.980
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(218.772)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(218.772)	-
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19	19.213.163	19.213.163
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi		(5.740.630)	21.259.370
Net dönem kârı/zararı (-)		8.968.758	-
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		758.007.191	623.707.241

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL 2021 – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

		Cari Dönem 15 Eylül- 31 Aralık 2021
Kâr ve zarar tablosu	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	20	12.364.403
Satışların maliyeti (-)	20	(9.135.694)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		3.228.709
Genel yönetim giderleri (-)	21	(3.197.119)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(3.687.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.994.100
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(2.360.530)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(3.022.598)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	16.048.800
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		13.026.202
Finansman gelirleri	24	1.603.295
Finansman giderleri (-)	24	(5.943.266)
Vergi öncesi kâr/zarar		8.686.231
Vergi gelir / gideri (-)		282.527
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	282.527
Dönem kârı / zararı		8.968.758
Dönem kârının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar		-
Ana ortaklık payları		8.968.758
Pay başına kazanç (zarar)	26	0,14
Dönem kârı / zararı		8.968.758
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	(280.477)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	25	61.705
Diğer kapsamlı gelir / gider		(218.772)
Toplam kapsamlı gelir		8.749.986
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar		-
Ana ortaklık payları		8.749.986
Toplam kapsamlı gelir (gider)		8.749.986

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Not	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar				Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
	Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Diğer sermaye yedekleri	Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kâr / zararı (-)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	
15 Eylül 2021 bakiyesi	19 17.131.900	-	17.997.980	21.259.370	19.213.163	-	75.602.413	75.602.413
Sermaye artırım	30.870.120	-	-	(27.000.000)	-	-	3.870.120	3.870.120
Transferler	17.997.980	-	(17.997.980)	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(218.772)	-	-	-	8.968.758	8.749.986	8.749.986
31 Aralık 2021 bakiyesi	19 66.000.000	(218.772)	-	(5.740.630)	19.213.163	8.968.758	88.222.519	88.222.519



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Cari Dönem 15 Eylül- 31 Aralık 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		64.160.609
Dönem kâr (zararı)		8.968.758
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(16.454.324)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	72.241
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		292.326
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	292.326
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(425.859)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		29.630
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	9	(192.514)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	9	(262.975)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(20.061.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(20.061.000)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	3.667.968
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		71.647.622
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.924.374)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	9	(6.583)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.917.791)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	5	6.466.911
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	10	6.954.501
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(487.590)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(20.497.482)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.178.802)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	9	(9.059.905)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	(9.059.905)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		271.230
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	5	650.878
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	10	126.133
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	524.745
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		136.114.534
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	18	(4.195.368)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		64.162.056
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(1.447)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(35.062.818)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(62.818)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(35.000.000)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(7.219.701)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		3.870.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	(10.999.929)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(89.892)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	21.878.090
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	1.107.500
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		22.985.590



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "EYG Yapı") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket'in ticari ikametgâhı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket yönetimi, 30 Aralık 2021 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında alınan 5 nolu yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ve Şirket ünvanının "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine yönelik olarak SPK ve diğer kurum ve kuruluşlara müracaat yapılmasına ilişkin karar almıştır.

Grup'un 31 Aralık 2021 itibariyle ortalama personel sayısı 24'tür (15 Eylül 2021: 25).

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:

EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

EYG Ofis ve Konut Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş. 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

EYG Ofis'in kayıtlı adresi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul'dur.

4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun, Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına Yönelik 2013-2 nolu Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi İlke Kararı'na istinaden;

- Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri hakların birleşmesi (pooling of interests) yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir; dolayısıyla birleştirilen varlık ve yükümlülükler birleşme öncesi değerleri ile taşınmakta ve finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir.
- Hakların birleştirilmesi yöntemini uygularken Ana Ortaklık EYG Yapı ile EYG Ofis arasında ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmiş ve kâr zarar tablosu 15 Eylül 2021'den başlayarak konsolide olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

15 Eylül – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 28 Şubat 2022 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

Konsolide finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 15 Nisan 2019 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2019 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

EYG Yapı ve bağlı ortaklıkları kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile arsalar ve binalar dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket 15 Eylül 2021 tarihinde kurulmuş olup bu nedenle kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu ve nakit akış tabloları karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

a) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler – Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler – Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

UMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık EYG Yapı ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin hesaplarını içerir. Konsolidasyon kapsamına dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında TMS/TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır. Bağlı ortaklıklar ve iştirakler, iktisap edildikleri tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamına alınmış ve elden çıkarılma tarihi itibarıyla de konsolidasyon kapsamı dışında tutulmuştur.

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, EYG Yapı'nın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve EYG Yapı'nın üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikalarını EYG Yapı'nın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Grup'un kontrolü; bu şirketlerdeki değişken getirilere maruz kalma, bu getirilerde hak sahibi olma ve bunları yönlendirebilme gücü ile sağlanmaktadır. Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirler. Kontrolün ortadan kalktığı tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılırlar.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	31 Aralık 2021		15 Eylül 2021	
	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	-	100

Bağlı ortaklıklara ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Grup şirketleri arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir.

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı hissedarların payları, konsolide finansal durum ve kâr veya zarar tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Ortaklık oranındaki değişiklikler

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu bağlı ortaklıklara ait hisselerin alışı ve satış işlemlerini Grup'un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, kontrol gücü olmayan paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Kontrol gücü olmayan paylara hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar da özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturulmaması ve Grup o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukukten icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayrılmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Grup'un ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

b) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Grup, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 10.848 TL tutarındadır (15 Eylül 2021: 8.284 TL). Dipnot 16'da açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

a) Dönem vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kâr veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

b) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe kârını ne de vergiye tabi kâr veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kâr elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kâr Grup'daki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kâr elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere, önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanı tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Binalar
Taşıtlar
Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-25 yıl

5 yıl

4 yıl



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kâr veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirilme değeri artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Grup tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştuğu zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl

3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr /zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 13).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa konsolide finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmede süreci yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmede süreci ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dur. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Grup sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelteren şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Grup'un belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (a) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (b) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (c) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr /zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD'ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Grup, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kâr veya zarar olarak konsolide finansal tablolara alınır.

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Grup, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ (Beklenen Kredi Zararı) olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Grup, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Grup, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'ler raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir finansal varlığın kredi değeri düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Grup, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplamak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanımı değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmesi ile bulunur.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

İlişkili Taraflar

Grup'un 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 Grup'un 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 Grup ile ilişkili sayılır:

- a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Grup'u kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
- c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- g) 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 (Not 5).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr /zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr /zararının Grup hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyretilme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Grup'un ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 29).

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup 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 Grup 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 gerçekleştirikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin %100'lük hissesini ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır. İştirak, satın alma tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir. Satın alınan İştirak'in mali tablosuna ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Açıklama	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Varlıkları	53.620.909
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Yükümlülükleri	32.361.539
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Net Varlıkları	21.259.370
Satın Alınan Pay (%100)	7.699.777
Satın Alma Bedeli	27.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(5.740.630)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	31 Aralık 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	18.046.587
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	6.583	-	-	-
Toplam	6.583	-	-	18.046.587

İlişkili şirket	15 Eylül 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Şahıs ortaklar	-	5.300.000	-	14.072.522
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	1.638.590	-	3.847.932
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	15.911	-	-
Toplam	-	6.954.501	-	17.920.454



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili şirket	Ticari mal alımları	Arsa alımı	Hizmet satışları-Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	-	1.180
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	-	4.280
Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı	-	-	2.360
Ortaklar	-	35.000.000	-
Toplam	1.576.925	35.000.000	7.820

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 384.296 TL'dir (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kasa	416	6.616
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduatlar	16.433.315	1.047.179
- Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.534.749	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	17.110	17.650
Toplam	22.985.590	1.107.500

(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%11,57-%16,08	42.132	42.132
USD	1,00%-3,30%	500.298	6.492.617
Toplam			6.534.749

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	76.745.128	70.019.689
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	317.907	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	44.432	-
Toplam	77.107.467	70.338.171

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	59.158.391	76.928.191
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	234.709	294.396
Toplam	59.393.100	77.222.587

Banka Kredileri

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	135.903.519	%5,06-%29,26	135.903.519
Toplam			135.903.519

15 Eylül 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	146.947.880	10,59%-29,15%	146.947.880
Toplam			146.947.880

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	11.002.194	7.899.697
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	65.742.934	62.119.992
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	59.158.391	76.928.191
Toplam	135.903.519	146.947.880



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alıcılar	1.276.226	1.023.749
Alacak Senetleri	29.394.067	34.054.481
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(181.341)	(187.376)
Şüpheli ticari alacaklar (*)	687.074	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(687.074)	(621.620)
Ara Toplam	30.488.952	34.890.854
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	6.583	-
Toplam	30.495.535	34.890.854

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alacak senetleri	47.694.517	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.354.050)	(1.085.040)
Toplam	46.340.467	34.757.799

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	(621.620)	(621.620)
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(65.454)	-
Dönem Sonu	(687.074)	(621.620)

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Satıcılar	4.813.626	22.515.548
Borç senetleri	148.642.633	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(294.226)	(101.712)
Diğer ticari borçlar	170.000	-
Toplam	153.332.033	57.834.452

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Borç Senetleri (*)	-	104.750.000
Toplam	-	104.750.000

(*) Grup'un "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 131.550.000 TL'lik senetler de bu projeye ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10.DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personelden alacaklar	109.238	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	675.432	150.000
Ara Toplam	784.670	259.238
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 5)	-	6.954.501
Toplam	784.670	7.213.739

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen depozito ve teminatlar	5.707	43.549
Toplam	5.707	43.549

Diğer Borçlar

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan depozito ve teminatlar	170.823	209.831
Ödenecek vergi ve fonlar	591.609	-
Taksitlendirilmiş borçlar	74.895	88.072
Ara Toplam	837.327	297.903
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	18.046.587	17.920.454
Toplam	18.883.914	18.218.357

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

11.STOKLAR

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	399.789.016	376.187.753
Ticari mallar (**)	52.063.580	55.167.361
Toplam	451.852.596	431.355.114

(*) Grup'un, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 478.875.436 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Grup'un tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 80.950.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	21.571.346	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	54.888	196.505
Toplam	33.206.234	2.027.432

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları (*)	348.372.106	212.257.572
Toplam	348.372.106	212.257.572

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş (**)	Değerleme Farkı	31 Aralık 2021
Arsalar (*)	62.727.000	35.000.000	20.061.000	117.788.000
Binalar	39.669.044	-	-	39.669.044
Toplam	102.396.044	35.000.000	20.061.000	157.457.044

(*) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yüklenici firma ile yapılan sözleşme iptal edilerek söz konusu ipotek kaldırılmıştır.

(**) İlgili arsalar ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Arsa	Beykoz Arsa	117.788.000	62.727.000
Ofis/Dükkân	Central Work	27.194.872	27.194.872
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.900.000	1.900.000
Ofis	Dap S Ofis	1.700.000	1.700.000
Ofis	Dap S Ofis	1.850.000	1.850.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkân	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	157.457.044	102.396.044

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Binalar	2.286.918	-	-	2.286.918
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Toplam	3.024.455	32.880	-	3.057.335

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Binalar	(81.790)	(2.667)	-	(84.457)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Toplam	(225.884)	(71.743)	-	(297.627)

Net Tutar	2.798.571			2.759.708
------------------	------------------	--	--	------------------

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir. Oluşan değerleme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 71.743 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)

Net Tutar	-			29.440
------------------	---	--	--	---------------

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.

16.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	454.568	292.722
Toplam	454.568	292.722

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	161.846	-
Dönem sonu karşılık	454.568	292.722

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	994.815	645.563
Toplam	994.815	645.563

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Grup bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Grup’un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,34%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihinde geçerli olan 10.848 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	82.607
Faiz maliyeti	10.192
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	280.477
Dönem sonu karşılık	994.815

Şarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

Grup tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Verilen ipotekler

TL Verilen ipotekler

Toplam**31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

204.995.048

149.940.000

204.995.048**149.940.000****Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)****31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

204.995.048

149.940.000

2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

-

-

Toplam**204.995.048****149.940.000**

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle %0'dır (15 Eylül:0'dır).

17.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Personele borçlar

Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri

Toplam

31 Aralık 2021**15 Eylül 2021**

413.299

-

137.077

279.146

550.376**279.146****18.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****Diğer Dönen Varlıklar**

Devreden KDV

İş avansları

Personel avansları

Diğer çeşitli dönen varlıklar

Toplam**31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

4.240.046

-

20.353

53.893

-

7.877

-

3.261

4.260.399**65.031**

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		15 Eylül 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Ömer Faruk Çelik	96,10%	63.425.260	95,86%	16.421.932
Nuran Çelik	2,86%	1.888.987	3,04%	520.875
Ezgi Çelik	0,89%	590.068	0,95%	162.708
Yunus Emre Çelik	0,15%	95.685	0,15%	26.385
Toplam		66.000.000		17.131.900

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL). Her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.391.900 adet hisse).

Sermaye artışına konu olan 48.868.100 TL'nin, 17.997.980 TL'si "Kayda Alman Emtia, Makine, Demirbaşlar" hesabından, 30.870.120 TL'si de "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabından karşılanmıştır. Detayları dipnot 3'te belirtildiği üzere EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin hisse alımı için Ömer Faruk Çelik'e ödenen 27.000.000 TL'lik satın alma bedeli, daha sonra ortak tarafından EYG Yapı'nın sermaye artışında kullanılmıştır.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler***Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp***

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(218.772)	-
Toplam	(218.772)	-

Geçmiş Yıl Kâr ı/Zararları (-)

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Geçmiş yıllar kârları / zararları (-)	19.213.163	19.213.163
Toplam	19.213.163	19.213.163



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Satış gelirleri (net)	
Yurt içi satış gelirleri	12.381.958
Toplam gelirler	12.381.958
Satıştan İadeler (-)	(17.555)
Toplam	(17.555)
Satış gelirleri, net	12.364.403
Satışların maliyeti (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(9.111.771)
II- Satılan hizmet maliyeti	(23.923)
Satışların maliyeti	(9.135.694)
Brüt kâr / (zarar)	3.228.709

21.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	
Personel gideri	2.278.476
Danışmanlık gideri	363.731
Araç giderleri	121.214
Yemek giderleri	89.944
Amortisman giderleri	71.556
Mahkeme ve noter giderleri	32.920
Kira giderleri	29.947
Elektrik, su, doğalgaz gideri	23.651
Sigorta giderleri	16.707
Ulaşım giderleri	13.393
İletişim giderleri	9.441
Vergi, resim ve harçlar	5.438
Bakım onarım giderleri	4.245
Diğer	136.456
Toplam	3.197.119



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) (devamı)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)</u>	
Reklam ve tanıtım giderleri	2.884.356
Komisyon giderleri	353.500
Diğer	449.902
Toplam	3.687.758

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.544.816
Kur farkı geliri	1.009.702
Diğer gelirler	439.582
Toplam	2.994.100

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Esas faaliyetlerden diğer giderler</u>	
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.615.277
İcra ödemeleri	212.312
İlişkili firmaların personel giderleri	99.388
Şüpheli alacak karşılık giderleri	65.454
Ofis aidatları	54.338
Diğer giderler	313.761
Toplam	2.360.530

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</u>	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	16.048.800
Toplam	16.048.800

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Finansman gelirleri</u>	
Kur farkı gelirleri	1.587.082
Faiz gelirleri	16.213
Toplam	1.603.295



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) (devamı)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Giderleri	
Faiz giderleri	5.234.179
Vade farkı giderleri	514.746
Kur farkı giderleri	194.341
Toplam	5.943.266

25.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Kurumlar Vergisi Karşılığı**

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar	1.447	-
Toplam	1.447	-

Dönem kârı vergi yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	282.527
Ertelenmiş vergi karşılığı	282.527
Toplam	565.054



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler**

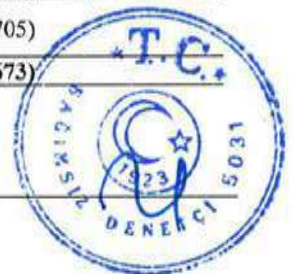
Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'tür.

Grup 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 31 Aralık 2021 itibarıyla TFRS finansal tablolarında Maddi Duran varlık ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	11.346.158	12.248.895	2.609.616	2.817.246
TFRS 16 düzeltmeleri- varlık	765.101	756.972	175.974	174.104
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	687.074	621.620	158.027	142.973
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.535.391	1.272.416	353.140	292.656
Personel izin karşılığı	454.568	292.722	104.550	67.326
Faiz tahakkuku	3.031.332	2.942.425	697.206	676.758
Stoklar maliyet düzeltmesi	15.878.499	12.355.914	3.652.055	2.841.859
Gider tahakkuku	170.000	-	39.100	-
Dava karşılığı düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Toplam	34.036.323	30.659.164	7.828.354	7.051.608
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(629.076)	(39.286)	(144.688)	(9.036)
TFRS 16 düzeltmeleri- yükümlülük	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.303.928)	(101.712)	(299.903)	(23.394)
Kıdem tazminatı düzeltmesi	(316.702)	(228.213)	(72.841)	(52.488)
Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(36.563.220)	(34.737.130)	(3.656.322)	(3.473.713)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(60.819.540)	(22.523.630)	(6.081.954)	(2.252.363)
Toplam	(100.370.003)	(58.367.508)	(10.425.342)	(5.980.628)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(66.333.680)	(27.708.344)	(2.596.988)	1.070.980
Döneme ait ertelenmiş vergi gideri			(3.667.968)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları			(61.705)	
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri			(3.729.673)	



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda ki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı	1.070.980
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	(3.729.673)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	61.705
Dönem sonu	(2.596.988)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	15 Eylül- 31 Aralık 2020
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kâr / zararı (-) (TL)	8.968.758
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,14

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Grup bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	136.500.567	147.560.758
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(22.985.590)	(1.107.500)
Net Borç	113.514.977	146.453.258
Toplam özkaynak	88.222.519	75.602.413
Borç / özkaynak oranı	1,29	1,94

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	308.772.593	356.399.536	66.697.327	213.227.858	76.474.351
Banka kredileri	135.903.519	160.339.649	11.206.778	72.761.271	76.371.600
Ticari borçlar	153.332.033	176.522.846	54.102.846	122.420.000	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	550.376	550.376	550.376	-	-
Diğer borçlar	18.986.665	18.986.665	837.327	18.046.587	102.751

15 Eylül 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	328.147.265	359.163.204	18.290.234	135.325.355	205.547.615
Banka kredileri	146.947.880	177.862.108	8.059.493	69.122.430	100.680.185
Ticari borçlar	162.584.452	162.686.163	9.653.692	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	18.335.787	18.335.787	297.903	17.920.454	117.430

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Grup'un piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Yabancı Para Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Grup TL ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Grup yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.738.803	2.137.336	104
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	27.738.803	2.137.336	104
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	27.738.803	2.137.336	104



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.355	443.622	1
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.810	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	1
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.165	913.149	6
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	7.699.165	913.149	6
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	7.699.165	913.149	6



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur riskine duyarlılık**

Grup, başlıca USD ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un USD ve Euro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	213.734	(213.734)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	153	(153)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	153	(153)
Toplam (3+6)	213.887	(213.887)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Grup, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Grup genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Grup yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	22.985.590	1.107.500
Finansal Borçlar (Not 8)	136.500.567	147.560.758

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur riskine duyarlılık**

Grup, başlıca USD ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un USD ve Euro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	213.734	(213.734)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	153	(153)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	153	(153)
Toplam (3+6)	213.887	(213.887)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Grup, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Grup genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Grup yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	22.985.590	1.107.500
Finansal Borçlar (Not 8)	136.500.567	147.560.758

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	22.985.590	-	22.985.590	6
Ticari alacaklar	76.836.002	-	76.836.002	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	136.500.567	136.500.567	8
Ticari borçlar	-	153.332.033	153.332.033	5,9
	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
15 Eylül 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	-	1.107.500	6
Ticari alacaklar	69.648.653	-	69.648.653	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	147.560.758	147.560.758	8
Ticari borçlar	-	162.584.452	162.584.452	5,9

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.534.749	6.534.749	-	-
Finansal yükümlülükler	136.500.567	136.500.567	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	36.055	36.055	-	-
Finansal yükümlülükler	147.560.758	147.560.758	-	-

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Grup'un finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

29.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

30.BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, 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 aşağıdaki gibidir

	<u>31 Aralık 2021</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	170.000
Toplam	170.000

(*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.



EYG YAPI VE YATIRIM A.Ş
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLolar VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mg|worldwide

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 124.812.172 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(devamı)

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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- i. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 15 Eylül – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yavuz Çalık'tır.

İstanbul, 28 Şubat 2022

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide



Yavuz ÇALIK
Sorumlu Denetçi, YMM

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FINANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI.....	6-46
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FINANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	24
6. FINANSAL YATIRIMLAR	24
7. FINANSAL BORÇLAR.....	24
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	25
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	26
10. STOKLAR.....	27
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	28
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	31
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
18. ÖZKAYNAKLAR	32
19. HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	33
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	33
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-).....	34
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	34
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	34
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	37
26. FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	37
27. FINANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FINANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	44
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	45
29. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	45
30. FINANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FINANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	46

EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Önceki Dönem 15 Eylül 2021
Dönen varlıklar		537.934.539	459.168.123
Nakit ve nakit benzerleri	5	22.944.226	1.092.652
Ticari alacaklar	8	29.746.465	34.627.453
Diğer alacaklar		11.755.604	5.559.238
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	10.970.934	5.300.000
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	784.670	259.238
Stoklar	10	436.344.151	415.799.280
Peşin ödenmiş giderler	11	33.117.543	2.027.432
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	1.447	-
Diğer dönen varlıklar	17	4.025.103	62.068
Duran varlıklar		204.106.346	110.918.209
Finansal yatırımlar	6	27.000.000	-
Ticari alacaklar	8	45.104.492	34.757.799
Diğer alacaklar	9	5.707	43.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	124.812.172	69.751.172
Maddi duran varlıklar	13	557.247	593.443
Maddi olmayan duran varlıklar	14	29.440	-
Ertelenmiş vergi varlığı	24	6.597.288	5.772.246
Toplam varlıklar		742.040.885	570.086.332



EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		589.311.001	340.365.663
Kısa vadeli borçlanmalar	7	72.400.414	65.603.416
Ticari borçlar	8	153.320.275	57.831.767
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	540.350	279.146
Diğer borçlar		18.862.293	4.126.785
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	18.046.587	3.847.932
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	815.706	278.853
Ertelenmiş gelirler	11	343.578.020	212.063.627
Kısa vadeli karşılıklar		609.649	460.922
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	441.449	292.722
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		58.561.537	175.377.626
Uzun vadeli borçlanmalar	7	50.775.146	67.540.327
Ticari borçlar	8	-	104.750.000
Diğer borçlar	9	102.751	117.430
Uzun vadeli karşılıklar		953.946	645.563
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	953.946	645.563
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	6.729.694	2.324.306
Özkaynaklar		94.168.347	54.343.043
Ödenmiş sermaye	18	66.000.000	17.131.900
Diğer sermaye yedekleri		-	17.997.980
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(218.772)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(218.772)	-
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	19.213.163	19.213.163
Net dönem kârı/zararı (-)		9.173.956	-
Toplam kaynaklar		742.040.885	570.086.332

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****15 EYLÜL 2021 – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Cari Dönem 15 Eylül- 31 Aralık 2021
Kâr ve zarar tablosu	Not	
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	19	7.988.046
Satışların maliyeti (-)	19	(5.525.993)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		2.462.053
Genel yönetim giderleri (-)	20	(3.138.101)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(3.687.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.828.975
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(1.620.131)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(3.154.962)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	16.048.800
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		12.893.838
Finansman gelirleri	23	1.561.726
Finansman giderleri (-)	23	(5.651.757)
Vergi öncesi kâr/zarar		8.803.807
Vergi gelir / gideri (-)		370.149
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	370.149
Dönem kârı / zararı		9.173.956
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,14
Dönem kârı / zararı		9.173.956
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(280.477)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	24	61.705
Diğer kapsamlı gelir / gider		(218.772)
Toplam kapsamlı gelir		8.955.184

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
15 EYLÜL – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Diger sermaye yedekleri	Birikmiş kârlar		Toplam
		Ödenmiş sermaye	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /Zararı (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	18	17.131.900	-	17.997.980	19.213.163	-	54.343.043
Sermaye arturumu		30.870.120	-	-	-	-	30.870.120
Transferler		17.997.980	-	(17.997.980)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	(218.772)	-	-	9.173.956	8.955.184
31 Aralık 2021 bakiyesi	18	66.000.000	(218.772)	-	19.213.163	9.173.956	94.168.347



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EYG YAPI ve YATIRIM A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

15 EYLÜL – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 15 Eylül 31 Aralık 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		36.042.085
Dönem kârı (zararı)		9.173.956
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(16.210.957)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	69.574
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		238.338
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	15	238.338
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(38.215)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		29.630
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	8	(192.514)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	8	124.669
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(20.061.000)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	3.580.346
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		43.080.533
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(27.000.000)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.590.374)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	8	(5.590.374)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.158.524)
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	4	(5.670.934)
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	(487.590)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(20.544.871)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(31.090.111)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(9.068.978)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	(9.068.978)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	261.204
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.720.829
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	14.198.655
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	522.174
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	131.514.393
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.963.035)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	(3.963.035)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		36.043.532
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(1.447)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(35.062.818)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(62.818)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(35.000.000)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		20.872.307
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		30.870.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	7	(9.907.921)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	7	(89.892)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	21.851.574
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.092.652
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		22.944.226



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket'in ticari ikametgâhı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket yönetimi, 30 Aralık 2021 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında alınan 5 nolu yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ve Şirket ünvanının "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine yönelik olarak SPK ve diğer kurum ve kuruluşlara müracaat yapılmasına ilişkin karar almıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla ortalama personel sayısı 23'tür (15 Eylül 2021: 25).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)	15 Eylül 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.131.900 adet hisse).

Sermaye artışına konu olan 48.868.100 TL'nin, 17.997.980 TL'si "Kayda Alman Emtia, Makine. Demirbaşlar" hesabından, 30.870.120 TL'si de "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabından karşılanmıştır. Detayları dipnot 3'te belirtildiği üzere EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin hisse alımı için Ömer Faruk Çelik'e ödenen 27.000.000 TL'lik satın alma bedeli, daha sonra ortak tarafından EYG Yapı'nın sermaye artışında kullanılmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

15 Eylül – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansal tablolar, 28 Şubat 2022 tarihinde onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

Konsolide olmayan finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 15 Nisan 2019 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2019 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı EYG Ofis ve Konut A.Ş.'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 27.000.000 TL'lik tutarı "Finansal yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 6'da açıklanmıştır.

Şirket kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket 15 Eylül 2021 tarihinde kurulmuş olup bu nedenle kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu ve nakit akış tabloları karşılaştırmalı olarak sunulamamıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

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

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

a) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

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

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, Şirket'in kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Şirket teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide olmayan finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

b) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide olmayan finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 10.848 TL tutarındadır (15 Eylül 2021: 8.284 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

a. Dönem vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kâr veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

b. Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe kârını ne de vergiye tabi kâr veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kâr elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kâr Şirket'deki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kâr elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Hâlihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Taşıtlar

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5 yıl

4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kâr veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirilme değeri artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluşukları zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr/zarar, oluşukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 12).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar" a uygulanan muhasebe politikasını uygular. Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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

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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtmayı amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını konsolide olmayan finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide olmayan finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kriteri uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'ı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD'leri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide olmayan finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide olmayan finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü konsolide olmayan finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kâr veya zarar olarak konsolide olmayan finansal tablolara alınır.

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide olmayan finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfâ edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide olmayan finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket'in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmesi ile bulunur.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

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:

- 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 dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- 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 (Not 4).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 25)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 28).

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide olmayan finansal tabloların 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 gerçekleştirikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket'e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket'in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Şirket	31 Aralık 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	-	18.046.587
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	10.970.934	-	-	-
Toplam	-	10.970.934	-	-	18.046.587

İlişkili Şirket	15 Eylül 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar	-	5.300.000	-	-	3.847.932
Toplam	-	5.300.000	-	-	3.847.932

İlişkili Şirket	31 Aralık 2021	
	Mal ve hizmet alımları	Arsa alımları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	1.000	-
Ortaklar	-	35.000.000
Toplam	1.577.925	35.000.000

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 384.296 TL'dir (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kasa	416	6.616
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	16.396.951	1.032.331
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.529.749	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	17.110	17.650
Toplam	22.944.226	1.092.652

(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%11,57-%16,08	42.132	37.132
USD	2,85%-3,25%	500.298	6.492.617
Toplam			6.529.749

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in, bireysel finansal tablolarında maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklarının listesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	-
Toplam	27.000.000	-

(*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır.

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	72.038.075	65.284.934
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	317.907	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	44.432	-
Toplam	72.400.414	65.603.416



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7.FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	50.540.436	67.245.931
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	234.710	294.396
Toplam	50.775.146	67.540.327

Banka Kredileri

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	122.578.512	%5,06-%29,26	122.578.512
Toplam	122.578.512		122.578.512

15 Eylül 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	132.530.865	%5,06-%29,26	132.530.865
Toplam	132.530.865		132.530.865

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	9.760.266	6.649.691
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	62.277.810	58.635.243
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	50.540.436	67.245.931
Toplam	122.578.512	132.530.865

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alıcılar	1.192.122	954.132
Alacak senetleri	28.674.067	33.838.871
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(119.724)	(165.550)
Şüpheli ticari alacaklar	687.074	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(687.074)	(621.620)
Toplam	29.746.465	34.627.453



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alacak Senetleri	45.945.139	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(840.647)	(1.085.040)
Toplam	45.104.492	34.757.799

31 Aralık ve 15 Eylül 2021 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	(621.620)	-
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(65.454)	(621.620)
Dönem Sonu	(556.166)	(621.620)

Ticari Borçlar

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Satıcılar	4.801.868	22.512.863
Borç senetleri	148.642.633	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(294.226)	(101.712)
Diğer ticari borçlar	170.000	-
Toplam	153.320.275	57.831.767

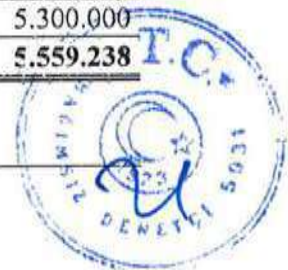
<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Borç Senetleri (*)	-	104.750.000
Toplam	-	104.750.000

(*) Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 131.550.000 TL'lik senetler de bu proje ile ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR**Diğer Alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personelden alacaklar	109.238	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	675.432	150.000
Ara Toplam	784.670	259.238
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	10.970.934	5.300.000
Toplam	11.755.604	5.559.238



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9.DİĞER ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen depozito ve teminatlar	5.707	43.549
Toplam	5.707	43.549

Diğer Borçlar

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan depozito ve teminatlar	151.773	190.781
Ödenecek vergi ve fonlar	589.038	-
Taksitlendirilmiş borçlar	74.895	88.072
Ara Toplam	815.706	278.853
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	18.046.587	3.847.932
Toplam	18.862.293	4.126.785

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

10.STOKLAR

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	36.555.135	376.187.753
Ticari mallar (**)	399.789.016	39.611.527
Toplam	436.344.151	415.799.280

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 478.875.436 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket'in tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 60.422.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	21.482.655	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	54.888	196.505
Toplam	33.117.543	2.027.432
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları	343.578.020	212.063.627
Toplam	343.578.020	212.063.627

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş (**)	Değerleme Farkı	31 Aralık 2021
Arsalar (*)	62.727.000	35.000.000	20.061.000	117.788.000
Binalar	7.024.172	-	-	7.024.172
Toplam	69.751.172	35.000.000	20.061.000	124.812.172

(*) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yüklenici firma ile yapılan sözleşme iptal edilerek söz konusu ipotek kaldırılmıştır.

(**) İlgili arsalar ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Arsa	Beykoz Arsa	117.788.000	62.727.000
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkan	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	124.812.172	69.751.172



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Toplam	737.537	32.880	-	770.417
Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Toplam	(144.094)	(69.076)	-	(213.170)
Net Tutar	593.443			557.247

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 69.076 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	-	29.938	-	29.938
Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)
Net Tutar	-			29.440

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	441.449	292.722
Toplam	441.449	292.722

İzin hakları karşılığının, 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	148.727	292.722
Dönem sonu karşılık	441.449	292.722

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	953.946	645.563
Toplam	953.946	645.563

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,34%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 31 Aralık 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihinde geçerli olan 10.848 TL tavar tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	42.156
Faiz maliyeti	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	280.477
Dönem sonu toplam karşılık	953.946

Şarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen ipotekler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
TL verilen ipotekler	139.335.048	149.215.000
Toplam	139.335.048	149.215.000

Şirket tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	139.335.048	149.215.000
2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	139.335.048	149.215.000

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle %0'dır (15 Eylül 2021: %0).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personele borçlar	406.393	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	133.957	279.146
Toplam	540.350	279.146



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Devreden KDV	4.004.750	-
İş avansları	20.353	53.893
Personel avansları	-	7.377
Diğer	-	798
Toplam	4.025.103	62.068

18.ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)	15 Eylül 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.131.900 adet hisse).

Sermaye artışına konu olan 48.868.100 TL'nin, 17.997.980 TL'si "Kayda Alman Emtia, Makine, Demirbaşlar" hesabından, 30.870.120 TL'si de "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabından karşılanmıştır. Detayları dipnot 3'te belirtildiği üzere EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin hisse alımı için Ömer Faruk Çelik'e ödenen 27.000.000 TL'lik satın alma bedeli, daha sonra ortak tarafından EYG Yapı'nın sermaye artışında kullanılmıştır.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp**

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(218.772)	-
Toplam	(218.772)	-

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık kârın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır.

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Geçmiş yıllar kâr / (zararları)	19.213.163	19.213.163
Toplam	19.213.163	19.213.163



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Satış Gelirleri (net)	8.005.601
Yurt içi satış gelirleri	8.005.601
Toplam gelirler	8.005.601
Satıştan iadeler (-)	(17.555)
Toplam	(17.555)
Satış gelirleri, net	7.988.046
Satışların Maliyeti (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(5.504.869)
II- Satılan hizmet maliyeti	(21.124)
Satışların maliyeti	(5.525.993)
Brüt kâr / (zarar)	2.462.053

20.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Personel gideri	2.251.749
Danışmanlık gideri	346.814
Araç giderleri	121.214
Yemek giderleri	89.944
Amortisman giderleri	68.889
Kira giderleri	30.947
Mahkeme ve noter giderleri	23.323
Elektrik, su, doğalgaz gideri	23.651
Sigorta giderleri	14.417
Ulaşım giderleri	13.393
İletişim giderleri	9.441
Vergi, resim ve harçlar	4.889
Bakım onarım giderleri	2.974
Diğer	136.456
Toplam	3.138.101
Pazarlama Giderleri (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.884.356
Komisyon giderleri	353.500
Diğer	449.902
Toplam	3.687.758

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.544.816
Kur farkı geliri	1.009.702
Diğer gelirler	274.457
Toplam	2.828.975

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.062.083
İcra ödemeleri	140.915
İlişkili firmaların personel giderleri	99.388
Şüpheli alacak karşılık giderleri	65.454
Diğer giderler	252.291
Toplam	1.620.131

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	16.048.800
Toplam	16.048.800

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Gelirleri	
Kur farkı gelirleri	1.545.513
Faiz gelirleri	16.213
Toplam	1.561.726

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Giderleri	
Faiz giderleri	4.945.133
Vade farkı giderleri	514.746
Kur farkı giderleri	191.878
Toplam	5.651.757



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.447	-
Toplam	1.447	-

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	370.149
Toplam	370.149

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23 'dir.

Şirket 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 31 Aralık 2021 itibariyle TFRS finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)</u>	
	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	6.595.775	6.874.723	1.517.028	1.581.186
TFRS 16	765.101	756.972	175.974	174.104
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	687.074	621.620	158.027	142.973
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	960.371	1.250.590	220.885	287.636
Personel İzin Karşılığı	441.449	292.722	101.533	67.326
Faiz Tahakkuku	3.017.392	2.775.981	694.000	638.476
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	15.878.499	12.355.914	3.652.055	2.841.859
Dava Karşılığı Düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Gider Tahakkuku	170.000	-	39.100	-
Toplam	28.683.861	25.096.722	6.597.288	5.772.246
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(475.717)	(39.286)	(109.415)	(9.036)
TFRS 16	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(1.303.928)	(101.712)	(299.903)	(23.394)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	(299.080)	(228.213)	(68.788)	(52.488)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(60.819.540)	(20.697.540)	(6.081.954)	(2.069.754)
Toplam	(63.635.802)	(21.804.288)	(6.729.694)	(2.324.306)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(34.951.941)	3.292.434	(132.406)	3.447.940
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			(3.580.346)	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(61.705)	
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			(3.642.051)	



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı	3.447.940
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	(3.642.051)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	61.705
Dönem sonu	(132.406)

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kâr/ (kayıp), hissedarlara ait net kârın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	9.173.956
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kâr / (zarar)	%0,14

26.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	123.175.560	133.143.743
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(22.944.226)	(1.092.652)
Net borç	100.231.334	132.051.091
Toplam özkaynak	94.168.347	54.343.043
Borç/ özkaynak oranı	1,06	2,43

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getireme riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	24.266
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	24.266
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	295.404.181	339.458.385	65.386.152	209.424.548	64.647.685
Banka kredileri	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	153.320.275	176.511.088	54.091.088	122.420.000	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

15 Eylül 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	299.635.993	331.501.456	22.021.345	117.449.523	192.030.589
Banka kredileri & leasing borçları	132.530.865	159.274.002	6.791.723	65.319.120	87.163.159
Ticari borçlar	162.581.767	167.704.093	14.671.622	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	4.244.215	4.244.215	278.853	3.847.932	117.430

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket'in piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket EURO ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.738.803	2.137.336	104
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	27.738.803	2.137.336	104
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	27.738.803	2.137.336	104



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.358	443.622	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.812	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.170	913.149	4
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	7.699.170	913.149	4
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	7.699.170	913.149	4

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2021

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	213.734	(213.734)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	153	(153)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	153	(153)
Toplam (3+6)	213.887	(213.887)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	22.944.226	1.092.652
Finansal Borçlar (Not 7)	123.175.560	133.143.743

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

31 Aralık 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	153.320.275	153.320.275	4-8
15 Eylül 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.092.652	-	-	1.092.652	5
Ticari alacaklar	69.385.252	-	-	69.385.252	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	133.143.743	133.143.743	7
Ticari borçlar	-	-	162.581.767	162.581.767	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlülükler	123.175.560	123.175.560	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	36.055	36.055	-	-
Finansal yükümlülükler	133.143.743	133.143.743	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

29.BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi 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 aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	170.000
	<u>170.000</u>

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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: 48.1'a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	22.944.226
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	561.156.323
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.970.934
	Diğer Varlıklar		119.969.402
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	742.040.885
E	Finansal Borçlar	Md.31	122.578.512
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	597.048
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	18.046.587
I	Özkaynaklar	Md.31	94.168.347
	Diğer Kaynaklar		506.650.391
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	742.040.885
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	22.926.700
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	75,62%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,73%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	149,97%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,09%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	≤ %10



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla
"EYG Yapı ve Y A. Ş.")

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM
RAPORU

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde 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 dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mgworldwide

Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 209.916.906 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 13 'te açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup 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; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

- Grup'un 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- i. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 30 Eylül 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- ii. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak'tır.

İstanbul, 18 Kasım 2022

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide



Mehmet Akif AK

Sorumlu Denetçi, YMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-49
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	26
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	26
6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	27
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	28
8. FİNANSAL BORÇLAR.....	28
9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	29
10. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	30
11. STOKLAR	31
12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	31
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	34
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	36
18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36
19. ÖZKAYNAKLAR.....	37
20. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	38
21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	38
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)	39
23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	39
24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	39
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	40
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	42
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	42
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	48
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	49

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		1.030.228.367	554.134.116
Nakit ve nakit benzerleri	6	6.627.273	22.985.590
Finansal yatırımlar	7	51.773.524	-
Ticari alacaklar		63.554.024	30.495.535
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	7.924	6.583
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	63.546.100	30.488.952
Diğer alacaklar		1.447	784.670
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.447	784.670
Stoklar	11	669.379.918	462.400.241
Peşin ödenmiş giderler	12	195.716.484	33.206.234
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	8.461	1.447
Diğer dönen varlıklar	18	43.167.236	4.260.399
Duran varlıklar		335.446.093	214.420.720
Ticari alacaklar	9	26.618.273	46.340.467
Diğer alacaklar	10	373.760	5.707
Uzun vadeli stoklar	11	82.640.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	209.916.906	157.457.044
Maddi duran varlıklar	14	15.204.261	2.759.708
Maddi olmayan duran varlıklar	15	27.942	29.440
Ertelenmiş vergi varlığı	25	664.951	7.828.354
Toplam varlıklar		1.365.674.460	768.554.836

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****30 Eylül 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		1.040.211.353	609.416.309
Kısa vadeli borçlanmalar	8	184.424.584	77.107.467
Ticari borçlar		216.556.659	163.879.678
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	110.908	10.547.645
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	216.445.751	153.332.033
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.055.273	550.376
Diğer borçlar		6.287.294	18.883.914
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.371.125	18.046.587
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	4.916.169	837.327
Ertelenmiş gelirler	12	631.281.729	348.372.106
Kısa vadeli karşılıklar		605.814	622.768
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	437.614	454.568
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		111.368.476	70.916.008
Uzun vadeli borçlanmalar	8	85.908.666	59.393.100
Diğer borçlar	10	29.358	102.751
Uzun vadeli karşılıklar		1.311.472	994.815
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.311.472	994.815
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	24.118.980	10.425.342
Özkaynaklar		214.094.631	88.222.519
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		214.094.631	88.222.519
Ödenmiş sermaye	19	66.000.000	66.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		9.098.577	(218.772)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(466.357)	(218.772)
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	19	9.564.934	-
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19	28.181.921	19.213.163
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	3	(5.740.630)	(5.740.630)
Net dönem kârı/zararı (-)		116.554.763	8.968.758
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		1.365.674.460	768.554.836

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2022 ve 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE

KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Konsolide Câri Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2022	Konsolide Olmayan Önceki Dönem 15 Eylül 30 Eylül 2021
Kâr ve zarar tablosu	Not		
Hâsılat	20	60.964.497	-
Satışların maliyeti (-)	20	(36.964.392)	-
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		24.000.105	-
Genel yönetim giderleri (-)	21	(11.245.979)	(501.152)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(3.098.909)	(854.577)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	10.599.399	1.512.569
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(9.158.613)	(1.898.459)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		11.096.003	(1.741.619)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	122.877.975	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		133.973.978	(1.741.619)
Finansman gelirleri	24	10.286.329	34.890
Finansman giderleri (-)	24	(9.239.736)	(1.678.379)
Vergi öncesi kâr/zarar		135.020.571	(3.385.108)
Vergi gelir / gideri (-)		(18.465.808)	2.057.207
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(18.465.808)	2.057.207
Dönem kârı / zararı		116.554.763	(1.327.901)
Dönem kârının (zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		116.554.763	(1.327.901)
Pay başına kazanç (zarar)	26	1,77	(0,04)
Dönem kârı / zararı		116.554.763	(1.327.901)
DİĞER kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları	14	11.956.167	-
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi	25	(2.391.233)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	(247.585)	(92.034)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi		-	18.407
DİĞER kapsamlı gelir / gider		9.317.349	(73.627)
Toplam kapsamlı gelir		125.872.112	(1.401.528)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		125.872.112	(1.401.528)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		125.872.112	(1.401.528)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2022 VE 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not	Ödenmiş sermaye	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar				Kontrol gücü olmayan paylar
		Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	Diğer sermaye yedekleri	Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kâr / zarar (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	19 17.131.900	-	-	17.997.980	-	19.213.163	-	54.343.043
Sermaye artırım	17.997.980	-	-	(17.997.980)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(73.627)	-	-	-	-	(1.327.901)	(1.401.528)
30 Eylül 2021 bakiyesi	19 35.129.880	(73.627)	-	-	-	19.213.163	(1.327.901)	52.941.515
1 Ocak 2022 bakiyesi	19 66.000.000	(218.772)	-	-	(5.740.630)	19.213.163	8.968.758	88.222.519
Transferler	-	-	-	-	-	8.968.758	(8.968.758)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(247.585)	9.564.934	-	-	-	116.554.763	125.872.112
30 Eylül 2022 bakiyesi	19 66.000.000	(466.357)	9.564.934	-	(5.740.630)	28.181.921	116.554.763	214.094.631



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
1 OCAK 2022- 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Konsolide Câri Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2022	Konsolide Olmayan Önceki Dönem 15 Eylül 30 Eylül 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(149.322.049)	(28.489)
Dönem karı (zararı)		116.554.763	(1.327.901)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(114.996.338)	(2.522.720)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	282.451	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600	10.000
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600	10.000
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		52.118	(46)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	52.118	(46)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.758.179)	(457.060)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		99.612	-
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	9	(2.438.775)	(2.725)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	9	580.984	(454.335)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(121.829.328)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(121.829.328)	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	18.465.808	(2.075.614)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(10.329.808)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(150.873.460)	3.822.132
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(51.773.524)	-
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.037.879)	(1.279.918)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	(1.341)	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	9	(14.036.538)	(1.279.918)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		415.170	4.140.274
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	5	-	3.990.274
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	10	415.170	150.000
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(209.920.403)	(1.147.514)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(162.510.250)	562.268
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.115.756	2.727.869
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	(10.436.737)	3.114.379
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	9	65.552.493	(386.510)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	504.897	749.834
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.670.013)	(3.461.522)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	5	(16.675.462)	(3.765.108)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	10	4.005.449	303.586
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	282.909.623	1.852.947
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.906.837)	(322.106)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	18	(38.906.837)	(322.106)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(149.315.035)	(28.489)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(7.014)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(32.964)	-
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(32.964)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		132.996.696	(134.295)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	8	133.354.557	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	-	(134.295)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(357.861)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	(16.358.317)	(162.784)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	22.985.590	1.092.652
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		6.627.273	929.868

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "EYG Yapı") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

Şirket'in ticari ikametgâhı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket yönetimi, 30 Aralık 2021 tarihinde gerçekleştirilen yönetim kurulu toplantısında alınan 5 nolu yönetim kurulu kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ve Şirket unvanının "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine yönelik olarak SPK ve diğer kurum ve kuruluşlara müracaat yapılmasına ilişkin karar almıştır.

Grup'un 30 Eylül 2022 itibariyle ortalama personel sayısı 25'dir (31 Aralık 2021: 30).

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:

EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

EYG Ofis ve Konut Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş. 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

EYG Ofis'in kayıtlı adresi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul'dur.

4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır. Şirket'in kuruluş tarihinin 15 Eylül 2021 olması dikkate alınarak, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu bireysel olarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 18 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

EYG Yapı ve bağlı ortaklıkları kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile arsalar ve binalar dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un câri dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

EYG Proje ve İnşaat A.Ş. tarafında EYG Yapı'ya Narlı Bahçe projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili danışmanlık hizmeti verilmektedir. 2022 yılı öncesinde yapılan satışlara ilişkin olarak 10.547.645 TL'lik danışmanlık bedeli önceki dönem mali tablolarında stoklar ve ilişkili taraflara ticari borçlar olarak sınıflandırılmıştır. İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olamayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları- Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

UMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık EYG Yapı ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin hesaplarını içerir. Konsolidasyon kapsamına dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında TMS/TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır. Bağlı ortaklıklar ve iştirakler, iktisap edildikleri tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamına alınmış ve elden çıkarılma tarihi itibarıyla de konsolidasyon kapsamı dışında tutulmuştur.

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, EYG Yapı'nın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve EYG Yapı'nın üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikalarını EYG Yapı'nın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Grup'un kontrolü; bu şirketlerdeki değişken getirilere maruz kalma, bu getirilerde hak sahibi olma ve bunları yönlendirebilme gücü ile sağlanmaktadır. Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirler. Kontrolün ortadan kalktığı tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılırlar.

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık
	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	100	100

Bağlı ortaklıklara ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide finansal tablolara dâhil edilmiştir. Grup şirketleri arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir.

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı hissedarların payları, konsolide finansal durum ve kâr veya zarar tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Ortaklık oranındaki değişiklikler

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hâlihazırda kontrol etmekte olduğu bağlı ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini Grup'un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, kontrol gücü olmayan paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kontrol gücü olmayan paylara hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar da özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hâsılâtın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önemli finansman bileşeni

Grup, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Grup, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Grup, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hâsılatı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Grup'un ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın iffa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

b) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Grup, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 15.371 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 10.848 TL). Dipnot 16'da açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

a) Dönem vergisi

Dönem vergisi câri yılda vergiye konu kâr veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Câri vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

b) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe kârını ne de vergiye tabi kâr veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kâr elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kâr Grup'daki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kâr elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Hâlihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Grup'a aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hâlihazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanla tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Binalar
Taşıtlar
Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-25 yıl
5 yıl
4 yıl



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kâr veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirilerek değer artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Grup tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dâhil olmak üzere oluştukları zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tabi değildir.

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr /zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacaklarını oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa konsolide finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Grup yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dur. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Grup sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dâhil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Grup'un belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (a) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (b) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (c) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

**GUD farkı kâr /zarara
yansıtılarak ölçülen
finansal varlıklar**

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dâhil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

**İtfa edilmiş maliyeti
üzerinden ölçülen
finansal varlıklar**

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



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD’u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD’ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Grup, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kâr veya zarar olarak konsolide finansal tablolara alınır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Grup, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı konsolide finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfâ edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.

Grup aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ (Beklenen Kredi Zararı) olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Grup, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Grup, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Grup, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Grup tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'ler raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısmıdır.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Grup'un aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Grup, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Grup kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Grup, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan câri piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

"EYG Yapı ve Yatırım A. Ş.")

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 30 Eylül 2022 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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



A member of
mg|worldwide

Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 87.140.534 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

- 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 tahminleri ile 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 esasının kullanılmasının 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 açıklamaları 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 30 Eylül 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak'tır.

İstanbul, 18 Kasım 2022

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide



Mehmet Akif AK

Sorumlu Denetçi, YMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-48
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	23
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	25
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	25
7. FİNANSAL BORÇLAR.....	26
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	27
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	28
10. STOKLAR	28
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	31
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	33
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
18. ÖZKAYNAKLAR.....	34
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	35
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	35
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-).....	36
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER (-).....	36
23. FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)	36
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	39
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	39
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	45
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR...48	

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****30 EYLÜL 2022 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		1.025.271.437	548.482.184
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.519.429	22.944.226
Finansal yatırımlar	6	51.768.525	-
Ticari alacaklar		62.733.288	29.746.465
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	62.733.288	29.746.465
Diğer alacaklar		7.840.672	11.755.604
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	7.839.225	10.970.934
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.447	784.670
Stoklar	10	658.087.946	446.891.796
Peşin ödenmiş giderler	11	195.590.832	33.117.543
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	8.449	1.447
Diğer dönen varlıklar	17	42.722.296	4.025.103
Duran varlıklar		223.996.380	204.106.346
Finansal yatırımlar	6	27.000.000	27.000.000
Ticari alacaklar		25.769.178	45.104.492
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	25.769.178	45.104.492
Diğer alacaklar		373.093	5.707
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	373.093	5.707
Uzun vadeli stoklar	10	82.640.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	87.140.534	124.812.172
Maddi duran varlıklar	13	1.045.633	557.247
Maddi olmayan duran varlıklar	14	27.942	29.440
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	6.597.288
Toplam varlıklar		1.249.267.817	752.588.530

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2022 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		1.034.749.968	599.858.646
Kısa vadeli borçlanmalar	7	179.717.809	72.400.414
Ticari borçlar		216.439.457	163.867.920
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	-	10.547.645
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	216.439.457	153.320.275
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	963.473	540.350
Diğer borçlar		6.015.680	18.862.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	1.146.799	18.046.587
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.868.881	815.706
Ertelenmiş gelirler	11	631.007.735	343.578.020
Kısa vadeli karşılıklar		605.814	609.649
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	437.614	441.449
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		81.089.375	58.561.537
Uzun vadeli borçlanmalar	7	79.748.545	50.775.146
Diğer borçlar		29.358	102.751
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	29.358	102.751
Uzun vadeli karşılıklar		1.311.472	953.946
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.311.472	953.946
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	-	6.729.694
Özkaynaklar		133.428.474	94.168.347
Ödenmiş sermaye	18	66.000.000	66.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(466.357)	(218.772)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(466.357)	(218.772)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	28.387.119	19.213.163
Net dönem kârı/zararı (-)		39.507.712	9.173.956
Toplam kaynaklar		1.249.267.817	752.588.530

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Câri Dönem 01 Ocak -	Önceki Dönem 15 Eylül -
Kâr ve zarar tablosu	Not	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Hâsılat	19	41.206.055	-
Satışların maliyeti (-)	19	(22.589.564)	-
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		18.616.491	-
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.177.400)	(501.152)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(2.850.715)	(854.577)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	9.865.994	1.512.569
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(9.115.207)	(1.898.459)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		5.339.163	(1.741.619)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	32.746.475	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		38.085.638	(1.741.619)
Finansman gelirleri	23	10.050.529	34.890
Finansman giderleri (-)	23	(8.760.861)	(1.678.379)
Vergi öncesi kâr/zarar		39.375.306	(3.385.108)
Vergi gelir / gideri (-)		132.406	2.057.207
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	132.406	2.057.207
Dönem kârı / zararı		39.507.712	(1.327.901)
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,60	(0,038)
Dönem kârı / zararı		39.507.712	(1.327.901)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	15	(247.585)	(92.034)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	24	-	18.407
Diğer kapsamlı gelir / gider		(247.585)	(73.627)
Toplam kapsamlı gelir		39.260.127	(1.401.528)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
 BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
 30 EYLÜL 2022 ve 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
 BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
 (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Not	Ödenmiş sermaye	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		Toplam
			Geçmiş yıl kar / zararları (-)	Dönem net karı / Zararı (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	18 17.131.900	-	19.213.163	-	54.343.043
Transferler	17.997.980	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(73.627)	-	(1.327.901)	(1.401.528)
30 Eylül 2021 bakiyesi	18 35.129.880	(73.627)	19.213.163	1.327.901	52.941.515
1 Ocak 2022 bakiyesi	18 66.000.000	(218.772)	19.213.163	9.173.956,00	94.168.347
Transferler	-	-	9.173.956	(9.173.956)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(247.585)	-	39.507.712	39.260.127
30 Eylül 2022 bakiyesi	18 66.000.000	(466.357)	28.387.119	39.507.712	133.428.474



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Câri Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 15 Eylül 30 Eylül 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(151.846.639)	(28.489)
Dönem kârı (zararı)		39.507.712	(1.327.901)
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(43.674.425)	(2.522.720)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	282.452	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	80.600	10.000
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		80.600	10.000
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		106.106	(46)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	106.106	(46)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.983.541)	(457.060)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		99.612	-
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	(2.438.775)	(2.725)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	355.622	(454.335)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(31.697.828)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(31.697.828)	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(132.406)	(2.075.614)
Kâr (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(10.329.808)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		(147.672.924)	3.822.132
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(51.768.525)	-
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.087.731)	(1.279.918)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	(14.087.731)	(1.279.918)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.547.546	4.140.273
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	3.131.709	3.990.273
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	415.837	150.000
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(214.136.876)	(1.147.514)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(162.473.289)	562.268
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.010.312	2.727.869
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	(10.547.645)	3.114.379
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	65.557.957	(386.510)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	423.123	749.834
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.920.006)	(3.461.522)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	(16.899.788)	(3.765.108)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	3.979.782	303.586
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	287.429.715	1.852.947
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.697.193)	(322.105)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	(38.697.193)	(322.105)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(151.839.637)	(28.489)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(7.002)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(769.340)	-
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(769.340)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		136.191.182	(134.295)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	7	136.549.043	(134.295)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	7	(357.861)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	(16.424.797)	(162.784)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	22.944.226	1.092.652
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	6.519.429	929.868

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir. 5 Eylül 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında, SPK'nın 11 Ağustos 2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde yayınlanan izni ile Şirket'in unvanının EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 13 Eylül 2022 tarih ve 10659 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in ticari ikametgâhı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla ortalama personel sayısı 25'dir (31 Aralık 2021: 23).

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2022	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	95.685	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	66.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 18 Kasım 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı EYG Ofis ve Konut A.Ş.'yi konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 27.000.000 TL'lik tutarı "Finansal yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 6'da açıklanmıştır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in câri dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

EYG Proje ve İnşaat A.Ş. tarafından EYG Yapı'ya Narlı Bahçe projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili proje danışmanlık hizmeti verilmektedir. 2021 yılı öncesi için 10.547.645 TL'lik proje danışmanlık bedeli önceki dönem mali tablolarında stoklar ve ilişkili taraflara ticari borçlar olarak sınıflandırılmıştır. İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hâle getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları- Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılata muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hâsılata muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamlanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, Şirket'in kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hâsılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıya ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Şirket teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak bireysel Finansal Durum Tablosu'nda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık hâline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

b) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi hâlinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tâbi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup bireysel finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 15.371 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 10.848 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu'na yansıtılmıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Gelir vergileri

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 kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Hâlihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hâlihazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hâle geldikleri gün itibarıyla amortismanla tâbi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

<u>Açıklama</u>	<u>Faydalı Ömür</u>
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kâr veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirilme değeri artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dâhil olmak üzere oluştukları zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tâbi değildir.

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

<u>Açıklama</u>	<u>Faydalı Ömür</u>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3-15 yıl
Haklar ve yazılımlar	3-15 yıl



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hâle gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 12).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa bireysel finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedikçe sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedikçe sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

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

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

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların Finansal Durum Tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını bireysel finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dâhil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelteren şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (I) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (II) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (III) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dâhil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların Finansal Durum Tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD’i kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD’leri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı bireysel Finansal Durum Tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman bireysel Finansal Durum Tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü bireysel Finansal Durum Tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kâr veya zarar olarak bireysel finansal tablolara alınır.

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı bireysel finansal tablolarında göstermektedir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ (Beklenen Kredi Zararı) olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

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

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın bireysel Finansal Durum Tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket'in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için hâlen uygulama faaliyetlerine tâbi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan câri piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

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.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- a) 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;
- b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- g) 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 (Not 4).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 25)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 28).



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların 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.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibilite ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket'e kaynak tahsis, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket'in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Şirket	30 Eylül 2022				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	7.839.225	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	-	1.146.799
Toplam	-	7.839.225	-	-	1.146.799

İlişkili Şirket	31 Aralık 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	10.547.645	18.046.587
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	10.970.934	-	-	-
Toplam	-	10.970.934	-	10.547.645	18.046.587

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	30 Eylül 2022	
	Mal ve hizmet alımları (*)	Mal satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	37.901.683	1.521.492
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	28.871	-
Toplam	37.930.554	1.521.492

(*) 30 Eylül 2022 itibarıyla EYG Proje'den alınan hizmet bedellerinin 10.620.000 TL'lik kısmı proje danışmanlık bedeli faturalarından, 24.614.847 TL'lik kısmı marka kullanım bedeli faturalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 döneminde ilişkili taraflarla alım –satım işlemi bulunmamaktadır.

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 1.552.697 TL'dir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	416
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	6.513.037	16.396.951
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.392	6.529.749
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	17.110
Toplam	6.519.429	22.944.226

(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%15,51	6.392	6.392
Toplam			6.392

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	33.335.742	-
Kur korumalı mevduat	18.419.683	-
Diğer	13.100	-
Toplam	51.768.525	-

Kur korumalı mevduat hesapları, anapara ve faiz veya kâr payı içeren nakit akışlarına sahip bir finansal varlık olmakla birlikte, söz konusu nakit akışları döviz kurundaki değişime bağlı olarak değişebileceğinden aynı zamanda bir türev ürün özelliği de göstermektedir. Dolayısıyla, kur korumalı mevduat hesapları karma sözleşmeler olarak değerlendirilmiş ve TFRS 9'un karma sözleşmelere ilişkin hükümleri doğrultusunda gerçeğe uygun değeri kâr veya zararda muhasebeleştirilen finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmiştir. Kur korumalı mevduat hesaplarının gerçeğe uygun değerindeki değişimler Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler" Kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in, bireysel finansal tablolarında maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklarının listesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	27.000.000
Toplam	27.000.000	27.000.000

(*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişiler olan Çelik ailesi üyelerinden satın almıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	179.159.369	72.038.075
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	494.155	317.907
Diğer finansal yükümlülükler	64.285	44.432
Toplam	179.717.809	72.400.414

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	79.211.958	50.540.437
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	536.587	234.709
Toplam	79.748.545	50.775.146

Banka Kredileri

30 Eylül 2022 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	258.371.327	%8,15-%32,9	258.371.327
Toplam	258.371.327		258.371.327

31 Aralık 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	122.578.512	%5,06-%29,26	122.578.512
Toplam	122.578.512		122.578.512

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	27.590.575	9.760.265
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	151.568.793	62.277.810
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	79.211.959	50.540.437
Toplam	258.371.327	122.578.512



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	20.418.755	1.192.122
Alacak senetleri	42.409.311	28.674.067
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(94.778)	(119.724)
Şüpheli ticari alacaklar	767.674	687.074
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(767.674)	(687.074)
Toplam	62.733.288	29.746.465

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak Senetleri	26.279.149	45.945.139
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(509.971)	(840.647)
Toplam	25.769.178	45.104.492

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(687.074)	(621.620)
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(80.600)	(65.454)
Dönem sonu	(767.674)	(687.074)

Ticari Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	10.531.600	4.801.868
Borç senetleri (*)	208.640.858	148.642.633
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(2.733.001)	(294.226)
Diğer ticari borçlar	-	170.000
Ara Toplam	216.439.457	153.320.275
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	10.547.645
Toplam	216.439.457	163.867.920

(*) Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 104.750.000 TL'lik senetler Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 131.550.000 TL).



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Personelden alacaklar	-	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	1.447	675.432
Ara Toplam	1.447	784.670
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	7.839.225	10.970.934
Toplam	7.840.672	11.755.604

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen depozito ve teminatlar	373.093	5.707
Toplam	373.093	5.707

Diğer Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan depozito ve teminatlar	200.987	151.773
Ödenecek vergi ve fonlar	4.560.923	589.038
Taksitlendirilmiş borçlar	106.971	74.895
Ara Toplam	4.868.881	815.706
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	1.146.799	18.046.587
Toplam	6.015.680	18.862.293

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Taksitlendirilmiş borçlar	29.358	102.751
Toplam	29.358	102.751

10. STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
İnşaatı devam eden konut projesi (*)	631.055.981	410.336.661
Ticari mallar (**)	27.031.965	36.555.135
Toplam	658.087.946	446.891.796

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı Bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 828.242.347 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket'in tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 107.965.000 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. STOKLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki gayrimenkuller ^(*)	82.640.000	-
Toplam	82.640.000	-

^(*)Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. İlgili projenin gerçeğe uygun değeri 491.725.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	9.483.835	21.482.655
Taşeronlara verilen avanslar	185.979.662	11.580.000
Gelecek aylara ait giderler	127.335	54.888
Toplam	195.590.832	33.117.543

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avanslar	631.007.735	343.578.020
Toplam	631.007.735	343.578.020

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	01 Ocak 2022	Giriş^(*)	Değerleme Farkı	Transfer^(**)	30 Eylül 2022
Arsalar	117.788.000	-	15.162.000	(82.640.000)	50.310.000
Binalar	7.024.172	13.270.534	16.535.828	-	36.830.534
Toplam	124.812.172	13.270.534	31.697.828	(82.640.000)	87.140.534

^(*) Söz konusu gayrimenkuller ilgili dönemde kiraya verilmeleri nedeniyle Stok'lar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

^(**) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa	Beykoz Arsa (*)	50.310.000	117.788.000
Ofis	Dap Bumerang	3.350.000	1.277.000
Ofis	Dap Bumerang	2.950.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.750.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	2.800.000	1.119.000
Ofis	Dap S Ofis	3.000.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.900.000	-
Dükkân	Adım İstanbul	14.460.000	3.560.172
Ofis	Dap Y ofis	2.210.267	-
Ofis	Dap Y ofis	2.410.267	-
Toplam		87.140.534	124.812.172

(*) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle ilgili parseller Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	736.375	-	1.473.912
Demirbaşlar	32.880	32.965	-	65.845
Toplam	770.417	769.340	-	1.539.757

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(272.042)	-	(484.527)
Demirbaşlar	(685)	(8.912)	-	(9.597)
Toplam	(213.170)	(280.954)	-	(494.124)

Net Tutar	557.247			1.045.633
------------------	----------------	--	--	------------------

Maddi duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Toplam	737.537	32.880	-	770.417

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Toplam	(144.094)	(69.076)	-	(213.170)

Net Tutar	593.443			557.247
------------------	----------------	--	--	----------------

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 280.954 TL (31 Aralık 2021: 69.076 TL) tutarındaki ifa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	29.938	-	-	29.938
Toplam	29.938	-	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	(498)	(1.498)	-	(1.996)
Toplam	(498)	(1.498)	-	(1.996)

Net Tutar	29.440			27.942
------------------	---------------	--	--	---------------

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 1.498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)

Net Tutar	-			29.440
------------------	----------	--	--	---------------

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	168.200	168.200
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	-
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	437.614	441.449
Toplam	437.614	441.449



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

İzin hakları karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	441.449	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	(3.835)	148.727
Dönem sonu karşılık	437.614	441.449

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.311.472	953.946
Toplam	1.311.472	953.946

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tâbi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,45%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 30 Eylül 2022 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2022 tarihinde geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021:10.848 TL).



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	953.946	645.563
Hizmet maliyeti	149.456	42.156
Faiz maliyeti	34.142	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(73.657)	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	247.585	280.477
Dönem sonu toplam karşılık	1.311.472	953.946

Şarta Bağlı Yükümlülükler

<u>Verilen ipotekler</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL verilen ipotekler	485.168.450	368.881.748
Toplam	485.168.450	368.881.748

Şirket tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır.

<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	485.168.450	368.881.748
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	485.168.450	368.881.748

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle %0'dır (31 Aralık 2021: %0).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	755.421	406.393
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	208.052	133.957
Toplam	963.473	540.350



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	42.664.558	4.004.750
İş avansları	57.738	20.353
Toplam	42.722.296	4.025.103

18. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	30 Eylül 2022	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	95.685	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	66.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp**

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(466.357)	(218.772)
Toplam	(466.357)	(218.772)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık kârın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır.

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıllar kâr / (zararları)	28.387.119	19.213.163
Toplam	28.387.119	19.213.163



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Satış Gelirleri (net)		
Yurt içi satış gelirleri	41.206.055	-
Satış gelirleri, net	41.206.055	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Satışların Maliyeti (-)		
I- Satılan ticari mal maliyeti	(22.589.564)	-
Satışların maliyeti	(22.589.564)	-
Brüt kâr / (zarar)	18.616.491	-

20.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel giderleri	6.357.156	450.836
Vergi, Resim ve Harçlar	1.824.654	662
Elektrik, su , doğalgaz gideri	538.681	-
Kira giderleri	505.072	-
Bakım onarım giderleri	304.184	150
Amortisman giderleri	282.450	-
Danışmanlık gideri	157.008	3.292
Ulaşım giderleri	52.047	-
Sigorta giderleri	32.903	745
İletişim giderleri	30.180	2.154
Diğer	1.093.065	43.313
Toplam	11.177.400	501.152

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Pazarlama Giderleri (-)		
Reklam ve tanıtım giderleri	2.850.715	854.577
Toplam	2.850.715	854.577

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	3.693.372	1.355.027
Kur farkı geliri	3.064.776	155.332
Diğer gelirler	3.107.846	2.210
Toplam	9.865.994	1.512.569

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Danışmanlık giderleri	4.500.000	-
Bağış ve yardımlar	1.700.000	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	898.975	1.806.637
Aidat giderleri	351.179	-
Harç giderleri	341.314	-
Şüpheli alacak karşılık giderleri	80.600	10.000
Diğer giderler	1.243.139	81.822
Toplam	9.115.207	1.898.459

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	31.697.828	-
Diğer	1.048.647	-
Toplam	32.746.475	-

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Finansman Gelirleri		
Kur farkı gelirleri	9.075.364	33.280
Faiz gelirleri	975.165	1.610
Toplam	10.050.529	34.890

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Finansman Giderleri		
Faiz giderleri	5.940.567	1.651.632
Kur farkı giderleri	2.371.436	797
Banka komisyon giderleri	448.858	25.950
Toplam	8.760.861	1.678.379



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

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 dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisnadır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna olacaktır.

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	8.449	1.447
Toplam	8.449	1.447

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül- 30 Eylül 2022
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	132.406
Toplam	132.406

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	Ertelenen Vergi		Varlıkları /(Yükümlülükleri)	
	Geçici Farklar			
Ertelenen Vergi Varlıkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	6.595.775	-	1.517.028
TFRS 16 - Varlık	-	765.101	-	175.974
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	-	687.074	-	158.027
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	-	960.371	-	220.885
Personel İzin Karşılığı	-	441.449	-	101.533
Faiz Tahakkuku	-	3.017.392	-	694.000
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	-	15.878.499	-	3.652.055
Dava Karşılığı Düzeltmesi	-	168.200	-	38.686
Gider Tahakkuku	-	170.000	-	39.100
Toplam	-	28.683.861	-	6.597.288
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	(475.717)	-	(109.415)
TFRS 16 - Yükümlülük	-	(737.537)	-	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	-	(1.303.928)	-	(299.903)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	-	(299.080)	-	(68.788)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	(21.664.077)	-	(6.081.954)
Toplam	-	(24.480.339)	-	(6.729.694)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	-	4.203.522	-	(132.406)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			132.406	(3.580.346)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			-	(61.705)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			132.406	(3.642.051)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022
Dönem başı	132.406
Câri dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-
Dönem sonu	132.406



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25.HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kâr/ (kayıp), hissedarlara ait net kârın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak 30 Eylül 2022
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	39.507.712
Pay başına düşen kâr / (zarar)	0,60

26.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	259.466.354	123.175.560
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(6.519.429)	(22.944.226)
Net borç	252.946.925	100.231.334
Toplam özkaynak	133.428.474	94.168.347
Borç/ özkaynak oranı	1,90	1,06

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2022	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
Câri Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	88.502.466	7.839.225	374.540	6.519.429	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	88.502.466	7.839.225	374.540	6.519.429	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	767.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(767.674)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	481.819.295	531.070.560	136.609.468	280.439.741	114.021.351
Banka kredileri	258.371.327	304.887.772	28.398.450	163.895.791	112.593.531
Ticari borçlar	216.439.457	219.174.277	102.378.664	115.397.151	1.398.462
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	963.473	963.473	963.473	-	-
Diğer borçlar	6.045.038	6.045.038	4.868.881	1.146.799	29.358

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	305.951.826	327.109.443	42.659.565	219.802.193	64.647.685
Banka kredileri & leasing borçları	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	163.867.920	164.162.146	31.364.501	132.797.645	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket'in piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket EURO ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.098.397	761.919	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	2.825.242	152.684	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	16.923.639	914.603	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	16.923.639	914.603	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.367.692	182.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.367.692	182.000	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.367.692	182.000	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	13.555.947	732.603	-



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.738.803	2.137.336	104
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	27.738.803	2.137.336	104
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	27.738.803	2.137.336	104

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**30 Eylül 2022**

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	73.260	(73.260)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	73.260	(73.260)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	-	-
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	-	-
Toplam (3+6)	73.260	(73.260)

31 Aralık 2021

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	213.734	(213.734)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	10	(10)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	10	(10)
Toplam (3+6)	213.744	(213.744)

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hâlihazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	6.392	6.529.749
Finansal Borçlar (Not 7)	259.466.354	123.175.560

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHAŞEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

30 Eylül 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.519.429	-	-	6.519.429	5
Ticari alacaklar	88.502.466	-	-	88.502.466	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	259.466.354	259.466.354	7
Ticari borçlar	-	-	216.439.457	216.439.457	4-8
31 Aralık 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	163.867.920	163.867.920	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.392	6.392	-	-
Finansal yükümlülükler	259.466.354	259.466.354	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlülükler	123.175.560	123.175.560	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1'a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	51.774.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	827.868.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.839.225
	Diğer Varlıklar		334.785.195
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.249.267.817
E	Finansal Borçlar	Md.31	258.371.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.095.027
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.146.799
İ	Özkaynaklar	Md.31	133.428.474
	Diğer Kaynaklar		855.226.190
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.249.267.817
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.847.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.252.346



30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	66,27%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,31%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	195,32%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,31%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	≤ %10

