MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

RSM Turkey Uluslararası
Bağımsız Denetim A.Ş.

Maslak Office Building,
Sümer Sokak, No 4, Kat 2,
34485, Maslak, İstanbul

T +90 212 370 0700
F +90 212 370 0849

www.rsmtr.com

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 finansal tablolar, Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practises in its own right. The RSM network is not itself a seperate legal entity in any jurisdiction.

RSM

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2.880.980.000 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %95'ini oluşturmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metotları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Not 2 ve 12'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının; ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. • Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. • Finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak 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 erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından 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 yönetimce 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 açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

5) 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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 30 Haziran 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Eray Yanbol'dur.

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of RSM International

Eray Yanbol, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Temmuz 2023

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4

NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR ..... 6 - 44

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	84.225.762	48.494.805
Finansal Yatırımlar	11	63.525.000	52.536.500
Ticari Alacaklar		9.524.812	12.135.612
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*2.342.177*	*6.310.406*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*7.182.635*	*5.825.206*
Diğer Alacaklar		994.869	93.589
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	*994.869*	*93.589*
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.370.410	983.214
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	--	197.185
Diğer Dönen Varlıklar	18	382.494	138.346
Toplam Dönen Varlıklar		**161.023.347**	**114.579.251**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		3.857	3.857
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	*3.857*	*3.857*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	2.880.980.000	2.099.720.000
Maddi Duran Varlıklar	13	2.152.742	1.753.564
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		75.401	81.772
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*14*	*75.401*	*81.772*
Toplam Duran Varlıklar		**2.883.212.000**	**2.101.559.193**
TOPLAM VARLIKLAR		**3.044.235.347**	**2.216.138.444**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		--	13.158
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	*7*	*--*	*13.158*
Ticari Borçlar		2.046.639	1.081.039
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*217.677*	*747.096*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*8*	*1.828.962*	*333.943*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	391.592	210.942
Diğer Borçlar		36.333	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	*36.333*	--
Ertelenmiş Gelirler	10	10.660.721	7.779.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*10.660.721*	*7.779.061*
Kısa Vadeli Karşılıklar		170.632	196.722
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*15*	*--*	*83.450*
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*16*	*170.632*	*113.272*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	4.200.634	9.706.732
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**17.506.551**	**18.987.654**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		5.625.710	4.474.754
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*9*	*5.625.710*	*4.474.754*
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.022	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	*2.022*	--
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**5.627.732**	**4.474.754**
Toplam Yükümlülükler		**23.134.283**	**23.462.408**
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	19	620.000.000	620.000.000
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	19	1.572.676.036	335.393.247
Net Dönem Karı/Zararı	26	828.425.028	1.237.282.789
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**3.021.101.064**	**2.192.676.036**
TOPLAM KAYNAKLAR		**3.044.235.347**	**2.216.138.444**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.-30.06.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04.-30.06.2022
Hasılat	20	47.082.862	24.957.022	25.611.850	13.099.997
Satışların Maliyeti (-)	20	(4.063.036)	(2.781.833)	(1.501.560)	(641.425)
BRÜT KAR / ZARAR		**43.019.826**	**22.175.189**	**24.110.290**	**12.458.572**
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(14.262.590)	(1.523.704)	(9.091.402)	(996.512)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	21	(13.860)	--	(13.860)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	362.760	3.133.946	314.241	3.032.968
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(1.912.269)	(1.491.674)	(1.793.152)	(1.305.855)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		**27.193.867**	**22.293.757**	**13.526.117**	**13.189.173**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	802.104.293	540.233.493	799.731.507	537.155.280
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	23	(869.000)	--	7.416.000	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI / ZARARI		**828.429.160**	**562.527.250**	**820.673.624**	**550.344.453**
Finansman Giderleri (-)	24	(4.132)	(4.472)	(1.950)	(542)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		**828.425.028**	**562.522.778**	**820.671.674**	**550.343.911**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	--	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	25	--	186.820.777	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		**828.425.028**	**749.343.555**	**820.671.674**	**550.343.911**
DÖNEM KARI / ZARARI		**828.425.028**	**749.343.555**	**820.671.674**	**550.343.911**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç					
Basit	26	1,3362	1,2086	1,3237	0,8836
Yeniden Düzenlenmiş	26	1,3362	1,2235	1,3237	0,8985
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		**--**	**193.382**	**--**	**--**
Finansal Varlıklardan Kazançlar/(Kayıplar)	27	--	251.147	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	--	(57.765)	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**--**	**193.382**	**--**	**--**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**828.425.028**	**749.536.937**	**820.671.674**	**550.343.911**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		
	Not	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	**19**	**612.336.923**	**--**	**(193.382)**	**6.986.219**	**328.407.028**	**947.536.788**
Transferler		--	--	--	328.407.028	(328.407.028)	--
Sermaye Arttırımı		7.663.077	--	--	--	--	7.663.077
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	193.382	--	749.343.555	749.536.937
- Dönem Karı / (Zararı)	*26*	--	--	--	--	*749.343.555*	*749.343.555*
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	*27*	--	--	*193.382*	--	--	*193.382*
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	**19**	**620.000.000**	**--**	**--**	**335.393.247**	**749.343.555**	**1.704.736.802**
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	**19**	**620.000.000**	**--**	**--**	**335.393.247**	**1.237.282.789**	**2.192.676.036**
Transferler	19	--	--	--	1.237.282.789	(1.237.282.789)	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	828.425.028	828.425.028
- Dönem Karı / (Zararı)	*26*	--	--	--	--	*828.425.028*	*828.425.028*
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	*27*	--	--	--	--	--	--
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**620.000.000**	**--**	**--**	**1.572.676.036**	**828.425.028**	**3.021.101.064**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.06.2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**30.333.826**	**9.400.986**
Dönem Karı / (Zararı)		**828.425.028**	**749.343.555**
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(787.003.714)**	**(722.657.340)**
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	13, 14	213.176	114.868
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar / (İptaller) ile İlgili Düzeltmeler	16	59.382	113.272
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	--	--
- Diğer Karşılıklar / (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	15	--	(95.437)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24	(7.060.569)	(545.264)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları / (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	(780.215.703)	(535.424.002)
Vergi (Geliri) / Gideri ile İlgili Düzeltmeler	25	--	(186.820.777)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(11.087.488)**	**(17.285.229)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış / (Artış)	11	(10.988.500)	(3.064.680)
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 8	2.610.800	(18.473.936)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	(901.280)	(105.624)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış / (Artış)	10	(1.387.196)	279.990
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 8	965.600	(1.770.072)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış /(Azalış)	15	180.650	94.604
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 9	1.187.289	1.026.951
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)	10	2.881.660	1.644.179
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.636.511)	3.083.359
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(1.650.280)**	**1.141.924**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13, 14	--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13, 14	(605.983)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.044.297)	(6.521.153)
Sermaye Ödemesi		--	7.663.077
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**7.047.411**	**543.737**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri / (Çıkışları), net	7	(13.158)	(1.527)
Alınan / (Ödenen) Faiz	24	7.060.569	545.264
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**--**	**--**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**35.730.957**	**11.086.647**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**48.494.805**	**20.328.552**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**84.225.762**	**31.415.199**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") (eski unvanıyla "MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi") 11 Ekim 2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in eski unvanı AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. olup, 6 Nisan 2021 tarihinde MHR Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi olarak, 12 Ocak 2023 tarihinde de MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in kayıtlı resmi adresi İçerenköy, Umut Sk. No:10-12, 34752 Quick Tower Ataşehir/İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.'dir (Not 19).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 8 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 8)

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 20 Temmuz 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, TMSK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2023 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibariyle 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.

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

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

-TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

-TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

-TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12, Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

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

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik;

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

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

2.7 Muhasebe politika ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

(i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
(ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
(iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme grup ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
(v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Ofis satışı

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (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 dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Sermaye Piyasası Kuruluşu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerleme kuruluşu tarafından belirlenmiş olup, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismana tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri 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.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. . 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde uyarınca kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %20'dir (2022: %23) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişilere yapılan temettü ödemeleri (Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümleri saklı kalmak üzere) %10 oranında stopaja tabidir (22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den % 10'a indirilmiştir). Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19")* uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Sahip olunan hisseler oranında sermaye artırımı, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüler, ilan edildikleri dönemde özkaynaklarda kaydedilir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra gerçekleşen ve düzeltme gerektirmeyen olaylar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararları üzerinde önemli bir etkisi olması durumunda, finansal tablo notlarında açıklanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.9 Muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlar

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihli 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrası d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle öngörüsüyle Şirket, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan temel varsayımları Not 12'de belirtilmiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme kuruluşu olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

2.10 Portföy sınırlamalarına uyum

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

NOT 3 – İŞLETME SATINALMA / BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasa Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunulabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet alanı, ticari işlemlerinin niteliği ve ekonomik özellikleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve faaliyetlerin yürütülmesinde kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirket'in organizasyon yapısı, Şirket'in farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirket'in operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirket'in faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	30.06.2023 Ticari Alacaklar (*)	31.12.2022 Ticari Alacaklar (*)
Corpus Sigorta A.Ş.	862.528	773.095
Maher Yatırım Holding A.Ş.	2.236	15.453
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	1.337.417	1.137.776
Quick Finansman A.Ş.	4.986	33.273
Quick Sigorta A.Ş.	37.120	2.925.418
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	2.810	1.425.391
Qtower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	88.973	
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	6.107	
Toplam	**2.342.177**	**6.310.406**

(*) İlişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklar, genel olarak kira alacakları ile Şirket tarafından Quick Tower'da kiracı olan ilişkili taraflar adına yapılan dekorasyon ve tadilat harcamalarının ilişkili taraflara yansıtılmasından kaynaklanmaktadır.

b) İlişkili taraflara borçlar

	30.06.2023 Ticari Borçlar (*)	31.12.2022 Ticari Borçlar (*)
Quick Sigorta A.Ş.	--	747.096
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	183.868	
Diğer	33.809	
Toplam	**217.677**	**747.096**

(*) İlişkili taraflardan Quick Sigorta A.Ş.'ye olan kısa vadeli ticari borçlar, genel olarak Quick Tower Binası için yapılan sigorta poliçesine ilişkin kalan prim taksitlerinden oluşmaktadır.

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

c) İlişkili taraflara satışlar

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Corpus Sigorta A.Ş.	2.768.370	7.433.219
Maher Yatırım Holding A.Ş.	263.236	10.526.989
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	--	165.000
QPAY Elektronik Para ve Ödeme Hizmetleri A.Ş.	1.457.546	249
Quick Finansman A.Ş.	684.578	2.283.856
Quick Sigorta A.Ş.	3.408.960	9.609.711
Quick Tower Bina Yönetimi	--	8.933.780
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	347.365	--
Qc İnşaat Proje Mümessillik Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	13.124	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	30.000	--
Toplam	**8.973.179**	**38.952.804**

İlişkili taraflardan Quick Tower Bina Yönetimine yapılan satışlar, yönetim hizmet bedeli ve enerji giderleri yansıtmalarından oluşmaktadır. Diğer ilişkili taraflara (Quick Tower Bina Yönetimi hariç) yapılan satışlar, kira bedeli ve dekorasyon harcama yansıtmalarından oluşmaktadır.

d) İlişkili taraflardan alışlar

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Maher Yatırım Holding A.Ş.	5.317.464	--
Quick Sigorta A.Ş.	40.487	2.593
Quick Tower Bina Yönetimi (*)	--	744.714
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	155.820	--
Q Tower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	669.668	--
Toplam	**6.183.439**	**747.307**

(*) Quick Tower Binasında bulunan henüz kiralanmamış alanlar için Bina Yönetimi tarafından Şirket'e düzenlenen aidat giderlerinden oluşmaktadır.

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflara satışlar	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Kira bedeli	7.743.492	3.002.654
Dekorasyon yansıtma bedeli	1.147.054	27.015.124
Masraf yansıtma bedeli	82.633	7.989.668
Danışmanlık bedeli	--	846.773
Diğer	--	98.585
Toplam	**8.973.179**	**38.952.804**

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflardan alımlar	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Aidat gideri	427.566	719.159
Masraf yansıtma bedeli	297.872	28.148
Yönetim hizmet bedeli	1.910.707	--
Danışmanlık bedeli	3.364.986	--
Diğer	182.308	--
Toplam	**6.183.439**	**747.307**

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	2.922.856	458.132
Toplam	**2.922.856**	**458.132**

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Bankalar	**84.225.762**	**48.494.805**
- Vadesiz mevduat	*1.928.807*	*144.381*
- Vadeli mevduat	*82.296.955*	*48.350.424*
Toplam	**84.225.762**	**48.494.805**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde bloke bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023			31.12.2022		
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı
TL	78.578.638	78.578.638	%8-40	13.264.928	13.264.928	%19,5-22
ABD Doları	143.992	3.718.317	%4	1.876.400	35.085.496	%4,25
Toplam		**82.296.955**			**48.350.424**	

Nakit ve nakit benzerlerinin dövizli bakiyeleri Not 29 kur riski'nde açıklanmıştır.

NOT 7 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Diğer kısa vadeli borçlanmalar	--	13.158
Toplam	**--**	**13.158**

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7.182.635	5.825.206
İlişkili taraflardan ticari alacaklar *(Not:5)*	2.342.177	6.310.406
Toplam	**9.524.812**	**12.135.612**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

Şirket'in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Not 15'de sunulmuştur. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 29'da açıklanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.828.962	333.943
İlişkili taraflara ticari borçlar *(Not:5)*	217.677	747.096
Toplam	**2.046.639**	**1.081.039**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	994.869	93.589
- Vergi dairesinden alacaklar	*903.918*	*--*
- Personelden alacaklar	*90.951*	*93.589*
- Diğer	*--*	*--*
Toplam	994.869	93.589

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.857	3.857
Toplam	**3.857**	**3.857**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Diğer borçlar	36.333	--
Toplam	**36.333**	**--**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.625.710	4.474.754
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	*5.625.710*	*4.474.754*
Toplam	**5.625.710**	**4.474.754**

(*) Kiracılardan alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Gelecek aylara ait giderler	1.872.262	948.089
Verilen sipariş avansları	498.148	35.125
Toplam	**2.370.410**	**983.214**

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Gelecek aylara ait gelirler (*)	10.660.721	7.779.061
Ertelenmiş Gelirler- Uzun Vadeli	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	--	--
Toplam	**10.660.721**	**7.779.061**

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Hisse senetleri	63.525.000	52.536.500
Toplam	**63.525.000**	**52.536.500**

	30.06.2023		**31.12.2022**	
Hisse Senetleri	**Maliyet Bedeli**	**Borsa Rayici**	**Maliyet Bedeli**	**Borsa Rayici**
Borsa İstanbul'a Kote Olan	42.064.750	63.525.000	42.065.400	52.536.500
TCELL	*11.786.500*	*19.965.000*	*11.786.500*	*20.834.000*
THYAO	*30.278.250*	*43.560.000*	*30.278.900*	*31.702.500*
Toplam	**42.064.750**	**63.525.000**	**42.065.400**	**52.536.500**

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı	30.06.2023
Binalar	2.099.720.000	1.044.297	--	780.215.703	2.880.980.000
Net defter değeri	**2.099.720.000**	**--**	**--**	**--**	**2.880.980.000**

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı	31.12.2022
Binalar	1.096.769.415	19.233.865	--	983.716.720	2.099.720.000
Net defter değeri	**1.096.769.415**	**19.233.865**	**--**	**983.716.720**	**2.099.720.000**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine ilişkin detaylı bilgilere **Not 2.8 ve Not 2.9**'da yer verilmiştir.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, İstanbul Anadolu Yakası'nın merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde bulunan "Quick Tower" A+ ofis binasında yer alan 99 adet bağımsız bölümden ve Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi 25389 Ada 3 Parsel'de bulunan Maidan İş ve Yaşam Merkezi'nde yer alan B Blok 14. Kat 164, 165 ve 166 no'lu bağımsız bölümlerdeki büro niteliğindeki taşınmazlarından oluşmaktadır.

Yaklaşık 35.500 m^2 kiralanabilir alana sahip olan Quick Tower'ın; mülkiyetinin Anadolu Grup'unda bulunduğu dönem içinde, Aralık 2017 ve Ocak 2018'de gerçekleşen bağımsız bölüm satışları sonrası Şirket mülkiyetinde kalan kısmı 31.386 m^2 olup 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99 seviyesindedir (31 Aralık 2022: %99).

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
Gayrimenkulün Adı	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi	Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Esas Alınan Değerleme Yöntemi
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ankara Maidan Ofisler	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	30 Haziran 2023	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	2.856.245.000	-	2.856.245.000	-
Ankara Maidan Ofisler	24.735.000	-	24.735.000	-

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 değerlenmiştir.

- 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 değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., hazırladığı rapor tarihi itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2023**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.06.2023**
Taşıtlar	1.240.327	--	--	1.240.327
Demirbaşlar	2.004.090	510.983	--	2.515.073
Yapılmakta olan yatırımlar		95.000		95.000
Maliyet değeri toplamı	**3.244.417**	**605.983**	**--**	**3.850.400**
Birikmiş amortismanlar				
Taşıtlar	144.545	132.633	--	277.178
Demirbaşlar	1.346.308	74.172	--	1.420.480
Birikmiş amortismanlar toplamı	**1.490.853**	**206.805**	**--**	**1.697.658**
Net defter değeri	**1.753.564**			**2.152.742**

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2022**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2022**
Taşıtlar	344.000	896.327	--	1.240.327
Demirbaşlar	1.894.209	109.881	--	2.004.090
Maliyet değeri toplamı	**2.238.209**	**1.006.208**	**--**	**3.244.417**
Birikmiş amortismanlar				
Taşıtlar	28.667	115.878	--	144.545
Demirbaşlar	1.217.111	129.197	--	1.346.308
Birikmiş amortismanlar toplamı	**1.245.778**	**245.075**	**--**	**1.490.853**
Net defter değeri	**992.431**			**1.753.564**

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2023**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.06.2023**
Haklar	132.853	--	--	132.853
Maliyet değeri toplamı	**132.853**	**--**	**--**	**132.853**
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	51.081	6.371	--	57.452
Birikmiş amortismanlar toplamı	**51.081**	**6.371**	**--**	**57.452**
Net defter değeri	**81.772**			**75.401**

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2022**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2022**
Haklar	132.853	--	--	132.853
Maliyet değeri toplamı	**132.853**	**--**	**--**	**132.853**
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	38.338	12.743	--	51.081
Birikmiş amortismanlar toplamı	**38.338**	**12.743**	**--**	**51.081**
Net defter değeri	**94.515**			**81.772**

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

15.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30.06.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları	--	83.450
Toplam	**--**	**83.450**

15.2 Dava ve İhtilaflar

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'i konu eden dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

1) Şirket tarafından açılan davalar ve yürütülen icra takipleri:

Bulunmamaktadır.

2) Şirket aleyhine açılan davalar ve icra takipleri:

Rapor tarihi itibariyle devam eden Şirket aleyhine açılmış toplam 6 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak karşılık ayrılması gereken dava bulunmamaktadır (31.12.2022 8 adet dava, 83.450 TL karşılık).

15.3. Alınan Teminatlar/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	30.06.2023	31.12.2022
Banka teminat mektupları	16.580.915	10.726.690
Çek ve senet olarak alınan teminatlar	714.340	--
Toplam	**17.295.255**	**10.726.690**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	30.06.2023	31.12.2022
Banka teminat mektupları	916.000	66.000
Toplam	**916.000**	**66.000**

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:		
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	916.000	66.000
Teminat Mektubu	*916.000*	*66.000*
İpotek	--	--
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	**916.000**	**66.000**

15.4. Aktiflerin Sigorta Tutarı

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri için çeşitli risklere karşı 135.350.000 USD ve 20.080.400 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Kullanılmamış izin karşılığı	170.632	113.272
Toplam	**170.632**	**113.272**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.022	--
Toplam	**2.022**	**--**

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 23.489,83 tavanından hesaplamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar %3,87 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Dönem başı	--	--
Cari hizmet maliyeti	2.022	--
Faiz maliyeti	--	--
Dönem içerisinde ödenen (-)	--	--
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	--
Dönem sonu karşılık tutarı	**2.022**	**--**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**30.06.2023**	**31.12.2022**
Personele borçlar	2.677	50
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	217.885	121.978
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	171.030	88.914
Toplam	**391.592**	**210.942**

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa payı giderleri	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Satışların maliyeti (Not 20)	209.943	112.633
Genel yönetim giderleri (Not 21)	3.233	2.235
Toplam	**213.176**	**114.868**

Personel giderleri	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Genel yönetim giderleri (Not 21)	5.148.355	1.137.211
Toplam	**5.148.355**	**1.137.211**

NOT 18 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
İndirilecek katma değer vergisi	330.963	--
Verilen iş avansları	--	--
Personel avansları	--	135.000
Diğer	51.531	3.346
Toplam	**382.494**	**138.346**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	30.06.2023	31.12.2022
Ödenecek katma değer vergisi	2.034.421	--
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	2.166.213	9.705.788
Diğer	--	944
Toplam	**4.200.634**	**9.706.732**

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 3.000.000.000 TL (Üç milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 3.000.000.000 (Üç milyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirket'in sermayesi 620.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 620.000.000 paya bölünmüştür (31 Aralık 2022: 620.000.000 TL; 0,01 TL, 62.000.000.000 pay).

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 186.000.000 adet pay karşılığı 186.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 434.000.000 adet pay karşılığı 434.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır. A Grubu ve B Grubu pay sahiplerinin rüçhan hakkı kullanımından arta kalan paylar olması durumunda bu pay grupları başkaca bir işleme gerek kalmaksızın B Grubu ve hamiline yazılı paya dönüşür. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket'in dönemler itibariyle ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023		31.12.2022	
Hissedarlar	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı (TL)**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı (TL)**
Quick Sigorta A.Ş.	83,20	515.866.600	83,20	515.866.600
Corpus Sigorta A.Ş.	16,80	104.133.400	16,80	104.133.400
Toplam	**100,00**	**620.000.000**	**100,00**	**620.000.000**

Şirket sermayesi, 6 Temmuz 2021 tarihli ve 10364 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere 22 Haziran 2021 tarihli genel kurul neticesinde, 40.500.000 TL'den 620.000.000'ye çıkarılmıştır. Artırılan 579.500.000 TL'nin 569.282.564 TL'si ortakların Sermaye Yedekleri hesabına yapmış oldukları sermaye avansı ödemelerinden karşılanmış olup, kalan 10.217.436 TL'si ise ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle sermayesinin tamamı ödenmiştir.

30 Mart 2021 tarihinde Şirket hisselerinin %83,20'sine tekabül eden kısım 544.060.677 TL bedelle Quick Sigorta A.Ş., %16,80'ine tekabül eden kısım da 109.828.173 TL bedelle Corpus Sigorta A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satın alma işlemleri 9 Nisan 2021 tarih ve 10306 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket, 213 Sayılı Kanun geçici 32 nci madde kapsamında 2023 yılında maddi duran varlıklarını yeniden değerlemeye tabi tutmuş ve Muhasebe Uygulama Genel Tebliği ve Vergi Usul Kanunu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Şirket'in SPK ve KGK düzenlemelerine ve Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmış ekli finansal tablolarında, söz konusu yeniden değerleme düzeltmesi iptal edilmiştir.

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri bulunmamaktadır.

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Geçmiş yıl karları	1.572.676.036	335.393.247
Toplam	**1.572.676.036**	**335.393.247**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl zararlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	335.393.247	6.986.219
Net dönem kar/(zarar) transferi	1.237.282.789	328.407.028
Dönem sonu bakiye	**1.572.676.036**	**335.393.247**

NOT 20 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Kira gelirleri	47.089.648	25.100.387	25.611.850	13.099.997
Brüt satışlar	**47.089.648**	**25.100.387**	**25.611.850**	**13.099.997**
Satış iadeleri (-)	(6.786)	(143.365)	--	--
Hasılat	**47.082.862**	**24.957.022**	**25.611.850**	**13.099.997**
Satılan hizmet maliyeti (-)	(4.063.036)	(2.781.833)	(1.501.560)	(641.425)
Satışların maliyeti toplamı (-)	**(4.063.036)**	**(2.781.833)**	**(1.501.560)**	**(641.425)**
Brüt kar/(zarar)	**43.019.826**	**22.175.189**	**24.110.290**	**12.458.572**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	**01.01.-30.06.2023**	**01.01.-30.06.2022**	**01.04.-30.06.2023**	**01.04.-30.06.2022**
Sigorta giderleri	784.233	264.035	538.206	132.018
Bakım onarım giderleri	629.794	20.000	553.934	--
Aidat giderleri	332.778	584.495	257.873	264.841
Vergi ve harç giderleri	1.910.295	1.331.827	--	--
Amortisman giderleri	209.943	112.634	110.604	56.277
Ortak alan giderleri	31.347	347.029	14.269	110.390
Diğer	164.647	121.815	26.675	77.901
Satışların maliyeti toplamı	**4.063.037**	**2.781.835**	**1.501.561**	**641.427**

NOT 21 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama satış giderleri	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Diğer giderler	13.860	--	13.860	--
Toplam	**13.860**	**--**	**13.860**	**--**

Genel yönetim giderleri	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Personel giderleri	5.148.355	1.137.211	2.840.150	784.850
İkramiye komisyon ve prim gideri	916.248	134.468	748.753	134.468
Amortisman giderleri	3.233	2.235	1.700	1.117
Ofis giderleri	134.811	3.833	100.335	1.100
Temsil ve ağırlama giderleri	93.560	22.483	73.270	3.877
Sigorta giderleri	10.186	2.204	5.093	1.102
Seyahat giderleri	64.021	8.359	53.837	4.639
İşletme ve haberleşme giderleri	453	214	275	107
Yönetim hizmet giderleri	5.275.693	--	4.375.693	--
Danışmanlık giderleri	1.964.936	184.221	806.334	53.675
Vergi resim harç giderleri	447.341	26.247	40.076	9.348
Aidat giderleri	54.900	--	2.400	--
Kıdem tazminatı karşılığı	2.022	--	580	--
İzin karşılığı	57.360	--	21.739	--
Bakım ve onarım giderleri	8.483	1.538	8.483	1.538
Diğer giderler	80.988	691	12.684	691
Toplam	**14.262.590**	**1.523.704**	**9.091.402**	**996.512**

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Kur farkı gelirleri	170.617	2.071.482	170.617	2.071.482
Konusu kalmayan dava karşılığı	83.450	--	83.450	--
Diğer gelirler	108.693	1.062.464	60.174	961.486
Toplam	**362.760**	**3.133.946**	**314.241**	**3.032.968**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Kur farkı gideri	1.856.177	905.708	1.774.688	738.943
Karşılık Giderleri	--	34.761	--	34.761
Diğer giderler	56.092	551.205	18.464	532.151
Toplam	**1.912.269**	**1.491.674**	**1.793.152**	**1.305.855**

NOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	7.064.701	549.736	5.573.267	318.247
Vadeli mevduat kur farkı gelirleri	2.966.389	4.259.755	2.085.037	1.413.031
Menkul kıymet değer artışları	11.857.500	--	11.857.500	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerleme değer artışları	780.215.703	535.424.002	780.215.703	535.424.002
Toplam	**802.104.293**	**540.233.493**	**799.731.507**	**537.155.280**

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden giderler	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkı	869.000	--	(7.416.000)	--
Toplam	**869.000**	**--**	**(7.416.000)**	**--**

NOT 24 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Kredi faiz ve komisyon giderleri	4.132	4.472	1.950	542
Toplam	**4.132**	**4.472**	**1.950**	**542**

NOT 25 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Kurumlar vergisi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023	31.12.2022
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi	--	197.185
Toplam	**--**	**197.185**

Vergi geliri / (gideri)

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir / (giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	186.820.777	--	--
Gelir tablosuna yansıtılan vergi geliri	**--**	**186.820.777**	**--**	**--**

Ertelenmiş vergi

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihli 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümünü tamamlamıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5.maddesinin 1.fıkrası d. bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançların kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle öngörüsüyle Şirket, 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Dönem başı	--	(186.763.012)	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	186.820.777	--	--
Diğer kapsamlı gelire yansıtılan ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	--	(57.765)	--	--
Dönem sonu	**--**	**--**	**--**	**--**

NOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

Pay başına kazanç/(zarar), hissedarlara ait net karın/(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	828.425.028	749.343.555	820.671.674	550.343.911
Dönem başı hisse adedi	**620.000.000**	**612.336.923**	**620.000.000**	**612.336.923**
Yıl içindeki birinci arttırım	--	291.513	--	291.513
Yıl içindeki ikinci arttırım	--	7.369.826	--	7.369.826
Yıl içindeki üçüncü arttırım	--	1.738	--	1.738
Birinci Arttırım (ödeme) tarihi	--	22.06.2022	--	22.06.2022
İkinci Arttırım (ödeme) tarihi	--	24.06.2022	--	24.06.2022
Üçüncü Arttırım (ödeme) tarihi	--	30.06.2022	--	30.06.2022
Dönem sonu hisse adedi	**620.000.000**	**620.000.000**	**620.000.000**	**620.000.000**
Hisse başına kar / (zarar)				
Basit	1,3362	1,2086	1,3237	0,8836
Yeniden Düzenlenmiş	1,3362	1,2235	1,3237	0,8985

NOT 27 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Diğer kapsamlı gelir	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.04.-30.06.2023	01.04.-30.06.2022
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	--	251.147	--	--
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	--	(57.765)	--	--
Toplam	**--**	**193.382**	**--**	**--**

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Kullanılan belli başlı finansal araçlar banka kredileri ve nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç, operasyonlar için finansman yaratmaktır. Ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlar da mevcuttur.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Ayrıca finansal araçların kullanılmasında ortaya çıkabilecek piyasa riski de takip edilmektedir.

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır.

Şirket kredi riskini, ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek ve karşı taraflara müşteri bazlı kredi limitleri ve vadeler belirlemek suretiyle riskini sınırlandırarak yönetmeye çalışmaktadır.

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
30.06.2023	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**7.182.635**	**2.342.177**	**994.869**	**--**	**84.225.762**
	--	--	--	--	--
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (2)					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (3)	7.182.635	2.342.177	994.869	--	84.225.762
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--		--	--	--

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
31.12.2022	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**5.825.206**	**6.310.406**	**93.589**	**--**	**48.494.805**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (2)	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (3)	5.825.206	6.310.406	93.589	--	48.494.805
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--		--	--	--

(1) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 15'te gösterilmiştir.

(3) Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket'in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

	30.06.2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)**	**3 aydan kısa (I)**	**3 - 12 ay arası (II)**	**1 - 5 yıl arası (III)**	**5 yıldan fazla (IV)**
Borçlanmalar	--	4.874	4.874			--
Ticari borçlar	2.046.639	2.046.639	2.046.639	--	--	--
Diğer borçlar	5.662.043	5.662.043	36.333	--	5.625.710	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**7.708.682**	**7.713.556**	**2.087.846**	**--**	**5.625.710**	**--**

	31.12.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)**	**3 aydan kısa (I)**	**3 - 12 ay arası (II)**	**1 - 5 yıl arası (III)**	**5 yıldan fazla (IV)**
Borçlanmalar	13.158	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	1.081.039	1.081.039	1.081.039	--	--	--
Diğer borçlar	4.474.754	4.474.754	--	--	4.474.754	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**5.568.951**	**5.555.793**	**1.081.039**	**--**	**4.474.754**	**--**

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket yabancı para bazlı borç ve alacaklarından dolayı kur riski ile karşılaşabilir. Şirket söz konusu riski sürekli takip etmektedir ve buna göre pozisyon almaktadır. Söz konusu riski oluşturan temel yabancı para birimleri ABD Doları ve Euro'dur.

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu					
	30.06.2023			**31.12.2022**		
	TL Karşılığı	**ABD Doları**	**Euro**	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Euro**
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	364.841	19.512	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	4.394.693	164.732	5.002	35.123.388	1.873.094	5.002
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**4.394.693**	**164.732**	**5.002**	**35.488.229**	**1.892.606**	**5.002**
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)	**4.394.693**	**164.732**	**5.002**	**35.488.229**	**1.892.606**	**5.002**
10. Ticari Borçlar	1.764.676	68.337	--	742.443	39.635	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**1.764.676**	**68.337**	**--**	**742.443**	**39.635**	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.183.111	156.540	5.000	3.032.161	156.540	5.000
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**4.183.111**	**156.540**	**5.000**	**3.032.161**	**156.540**	**5.000**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**5.947.787**	**224.877**	**5.000**	**3.774.604**	**196.175**	**5.000**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık /(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(1.553.094)**	**(60.145)**	**2**	**31.713.625**	**1.696.431**	**2**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(1.553.094)**	**(60.145)**	**2**	**31.713.625**	**1.696.431**	**2**
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--
25. İhracat	--	--	--	--	--	--
26. İthalat	--	--	--	--	--	--

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur Riski (devamı)

Duyarlılık analizi;

Finansal tablolar, diğer değişkenler sabit kalsaydı, kurdaki değişikliklerden aşağıdaki şekilde etkilenecekti.

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
30.06.2023	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(155.314)	155.314	(155.314)	155.314
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(155.314)**	**155.314**	**(155.314)**	**155.314**
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	4	(4)	3	(3)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	**4**	**(4)**	**3**	**(3)**
TOPLAM (3+6)	**(155.310)**	**155.310**	**(155.311)**	**155.311**

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
31.12.2022	**Kar / Zarar**		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.171.376	(3.171.376)	3.171.376	(3.171.376)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**3.171.376**	**(3.171.376)**	**3.171.376**	**(3.171.376)**
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(14)	14	(14)	14
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	**(14)**	**14**	**(14)**	**14**
TOPLAM (3+6)	**3.171.363**	**(3.171.363)**	**3.171.363**	**(3.171.363)**

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, varlık ve yükümlülüklerinin faiz oranlarını dengede tutmak ya da riskten korunma amaçlı finansal araçlar kullanmak suretiyle bu riski yönetmektedir.

	30.06.2023	31.12.2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	82.296.955	48.350.424
1) Vadeli mevduatlar	*82.296.955*	*48.350.424*
2) Eurobond	--	--
Finansal yükümlülükler	--	13.158
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye Riski Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefi, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır. Şirket, sermaye risk yönetimi kapsamında net finansal borç/özkaynak oranını izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin ve kısa vadeli finansal yatırımların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

	30.06.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	23.134.283	23.462.408
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(84.225.762)	(48.494.805)
Net borç	**(61.091.479)**	**(25.032.397)**
Özkaynaklar	**3.021.101.064**	**2.192.676.036**
Özkaynaklar + Net Borç	**2.960.009.585**	**2.167.643.639**
Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) Oranı	**% (2,06)**	**% (1,15)**

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçlar, finansal varlık ve finansal yükümlülükleri kapsamaktadır. Finansal araçlar, Şirket'in finansal tabloları üzerinde likidite riski, kredi riski ve piyasa riski yaratabilecek, etkileyecek ve azaltabilecek niteliktedir. Tüm finansal varlıklar, değer düşüklüğü riskine karşı incelenir.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	84.225.762	--	--	--	84.225.762	6
Finansal varlıklar	--	--	63.525.000	--	63.525.000	11
Ticari alacaklar	9.524.812	--	--	--	9.524.812	5-8
Diğer alacaklar	998.726	--	--	--	998.726	5-9
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	--	--	--	--	--	7
Ticari borçlar	--	2.046.639	--	--	2.046.639	5-8
Diğer borçlar	--	5.662.043	--	--	5.662.043	5-9

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	48.494.805	--	--	--	48.494.805	6
Finansal varlıklar	--	--	52.537.150	--	52.537.150	11
Ticari alacaklar	12.135.612	--	--	--	12.135.612	5-8
Diğer alacaklar	97.446	--	--	--	97.446	5-9
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	--	--	--	--	--	7
Ticari borçlar	--	1.081.039	--	--	1.081.039	5-8
Diğer borçlar	--	4.474.754	--	--	4.474.754	5-9

NOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 31 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına 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 ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Önceki Dönem (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	147.750.762	101.031.305
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.880.980.000	2.099.720.000
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		15.504.585	15.387.139
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**3.044.235.347**	**2.216.138.444**
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	13.158
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	83.450
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.021.101.064	2.192.676.036
	Diğer Kaynaklar		23.134.283	23.365.800
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**3.044.235.347**	**2.216.138.444**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem (TL)**	**Önceki Dönem (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	84.225.762	48.494.805
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	63.525.000	52.536.500

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	94,64%	94,75%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4,85%	4,56%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	0,00%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,77%	2,19%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2,09%	2,37%	≤ %10