MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022, 31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

RSM Turkey Arkan Ergin
Uluslararası Bağımsız Denetim AŞ

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") 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine 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 Arkan Ergin 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değeri 2.099.720.000 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının %95'ini oluşturmaktadır. (31 Aralık 2021: 1.096.769.415 TL, 31 Aralık 2020: 680.650.505 TL) 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 Dipnot 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.

RSM

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 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemlerinde 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 Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş.
Member of RSM International

Eray Yanbol, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2023

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 - 51**

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	48.494.805	20.328.552	4.660.769
Finansal Yatırımlar	11	52.536.500	13.259.950	--
Ticari Alacaklar		12.135.612	15.725.441	3.750.129
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*6.310.406*	*13.996.649*	*1.842.686*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*8*	*5.825.206*	*1.728.792*	*1.907.443*
Diğer Alacaklar		93.589	19.250	77.636
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	*93.589*	*19.250*	*77.636*
Peşin Ödenmiş Giderler	10	983.214	500.437	2.436.912
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	26	197.185	115.651	19.632
Diğer Dönen Varlıklar	19	138.346	1.482.705	514.792
Toplam Dönen Varlıklar		**114.579.251**	**51.431.986**	**11.459.870**
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar		3.857	142.569	142.569
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	*3.857*	*142.569*	*142.569*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	2.099.720.000	1.096.769.415	680.650.505
Maddi Duran Varlıklar	13	1.753.564	992.431	202.745
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	--	--	359.949
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		81.772	94.515	232.285
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*14*	*81.772*	*94.515*	*232.285*
Toplam Duran Varlıklar		**2.101.559.193**	**1.097.998.930**	**681.588.053**
TOPLAM VARLIKLAR		**2.216.138.444**	**1.149.430.916**	**693.047.923**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİ İTİBARİYLE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar		13.158	1.527	174.206.834
- Banka Kredileri	*7*	--	--	*174.206.834*
- Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	*7*	*13.158*	*1.527*	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		--	--	146.038.221
- Banka Kredileri	*7*	--	--	*145.781.104*
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	*7*	--	--	*257.117*
Ticari Borçlar		1.081.039	4.355.151	1.617.591
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*747.096*	*373.947*	*1.081.672*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*8*	*333.943*	*3.981.204*	*535.919*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	210.942	40.606	767.124
Diğer Borçlar		--	--	7.487.361
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*5*	--	--	*7.477.671*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*9*	--	--	*9.690*
Ertelenmiş Gelirler	10	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Kısa Vadeli Karşılıklar		196.722	178.887	358.641
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*16*	*83.450*	*178.887*	*259.351*
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*17*	*113.272*	--	*99.290*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	9.706.732	54.248	777.322
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**18.987.654**	**11.010.996**	**338.646.903**
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar		--	--	201.368.910
- Banka Kredileri	*7*	--	--	*201.245.578*
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	*7*	--	--	*123.332*
Diğer Borçlar		4.474.754	2.977.119	1.921.928
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*9*	*4.474.754*	*2.977.119*	*1.921.928*
Ertelenmiş Gelirler	10	--	1.143.000	1.335.005
Uzun Vadeli Karşılıklar		--	--	558.075
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*17*	--	--	*558.075*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	--	186.763.013	101.730.883
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**4.474.754**	**190.883.132**	**306.914.801**
Toplam Yükümlülükler		**23.462.408**	**201.894.128**	**645.561.704**
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**2.192.676.036**	**947.536.788**	**47.486.219**
Ödenmiş Sermaye	20	620.000.000	612.336.923	40.500.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		--	(193.382)	--
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)	*28*	--	*(193.382)*	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	20	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Net Dönem Karı/Zararı	27	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**2.192.676.036**	**947.536.788**	**47.486.219**
TOPLAM KAYNAKLAR		**2.216.138.444**	**1.149.430.916**	**693.047.923**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2022, 01.01.-31.12.2021 VE 01.01.-31.12.2020 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN
KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2020
Hasılat	21	59.016.061	37.904.107	30.534.190
Satışların Maliyeti (-)	21	(3.972.485)	(4.380.268)	(5.221.653)
BRÜT KAR (ZARAR)		**55.043.576**	**33.523.839**	**25.312.537**
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(12.571.251)	(4.812.660)	(14.749.060)
Pazarlama Giderleri (-)	22	--	(270.374)	(1.902.562)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	1.991.461	3.763.641	14.278.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.533.414)	(1.598.606)	(415.157)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**42.930.372**	**30.605.840**	**22.524.302**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	997.391.728	418.387.301	49.491.308
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**1.040.322.100**	**448.993.141**	**72.015.610**
Finansman Gelirleri	25	10.152.152	8.584.179	479.589
Finansman Giderleri (-)	25	(12.240)	(44.080.398)	(116.538.710)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**1.050.462.012**	**413.496.922**	**(44.043.511)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri - Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	26	186.820.777	(85.089.894)	(11.541.600)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.237.282.789**	**328.407.028**	**(55.585.111)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.237.282.789**	**328.407.028**	**(55.585.111)**
Dönem Karı (Zararının) Dağılımı		**1.237.282.789**	**328.407.028**	**(55.585.111)**
Ana Ortaklık Payları	27	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Pay Başına Kazanç/(Zarar)				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar)	27	0,0201	0,0070	(0,0137)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	**(193.382)**	--
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar/(Kayıplar)	28	--	(251.147)	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	28	--	57.765	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		--	**(193.382)**	--
Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı		**1.237.282.789**	**328.213.646**	**(55.585.111)**
Ana Ortaklık Payları		1.237.282.789	328.213.646	(55.585.111)

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
Bağımsız Denetimden Geçmiş	**Dipnot Referansları**	**Ödenmiş Sermaye**	**Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kazançlar/(kayıplar)**	**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**	**Net Dönem Karı / Zararı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar**
01.01.2020 Tarihi itibarıyla Bakiyeler	**20**	**40.500.000**	**--**	**62.571.330**	**--**	**103.071.330**
Transferler	20-27	--	--	--	--	--
Sermaye Arttırımı	20	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	(55.585.111)	(55.585.111)
- Dönem Karı / Zararı	*27*	--	--	--	*(55.585.111)*	*(55.585.111)*
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	*20, 28*	--	--	--	--	--
31.12.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**40.500.000**	**--**	**62.571.330**	**(55.585.111)**	**47.486.219**
01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**40.500.000**	**--**	**62.571.330**	**(55.585.111)**	**47.486.219**
Transferler	20-27	--	--	(55.585.111)	55.585.111	--
Sermaye Arttırımı	20	571.836.923	--	--	--	571.836.923
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	(193.382)	--	328.407.028	328.213.646
- Dönem Karı / Zararı		--	--	--	*328.407.028*	*328.407.028*
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	*27*	--	*(193.382)*	--		*(193.382)*
31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	*20, 28*	**612.336.923**	**(193.382)**	**6.986.219**	**328.407.028**	**947.536.788**
01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	**20**	**612.336.923**	**(193.382)**	**6.986.219**	**328.407.028**	**947.536.788**
Transferler	20-27	--	--	328.407.028	(328.407.028)	--
Sermaye Arttırımı	20	7.663.077	--	--	--	7.663.077
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	193.382	--	1.237.282.789	1.237.476.171
- Dönem Karı / Zararı		--	--	--	*1.237.282.789*	*1.237.282.789*
- Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	*27*	--	*193.382*	--	--	*193.382*
31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	*20, 28*	**620.000.000**	--	**335.393.247**	**1.237.282.789**	**2.192.676.036**

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2022, 31.12.2021 VE 31.12.2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**40.743.860**	**(17.632.432)**	**(55.516.407)**
Dönem Karı/(Zararı)		**1.237.282.789**	**328.407.028**	**(55.585.111)**
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**(1.170.249.605)**	**(315.066.807)**	**286.891**
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13-14-15	257.818	265.601	1.204.787
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler				
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	113.272	(657.364)	183.896
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	--	83.450	--
- Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	(95.437)	(96.606)	192.043
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	12.242	16.354.467	36.494.094
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	13	(983.716.720)	(416.118.910)	(49.329.105)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	(186.820.778)	85.089.894	11.541.600
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	23	--	12.661	(424)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(26.289.326)**	**(30.972.651)**	**(218.187)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	11	(39.025.403)	(13.511.097)	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5 - 8	3.589.829	(11.975.312)	3.866.084
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5 - 9	64.373	58.386	244.719
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(482.777)	1.936.475	(2.060.994)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5 - 8	(3.274.112)	2.737.560	(3.495.868)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	170.336	(726.518)	329.960
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5 - 9	1.497.635	(6.432.170)	(2.577.834)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	255.484	(1.205.237)	1.450.754
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.915.309	(1.854.738)	2.024.992
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(12.576.996)**	**571.267.118**	**152.984**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14-15	--	396.655	202.516
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14-15	(1.006.209)	(966.460)	(49.532)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(19.233.864)	--	--
Sermaye Ödemesi		7.663.077	571.836.923	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(609)**	**(537.966.905)**	**58.339.408**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları, net	7	11.631	(521.612.438)	94.833.502
Alınan (Ödenen) Faiz	25	(12.240)	(16.354.467)	(36.494.094)
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**--**	**--**	**--**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		**28.166.253**	**15.667.783**	**2.975.985**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**20.328.552**	**4.660.769**	**1.684.784**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**48.494.805**	**20.328.552**	**4.660.769**

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ana hissedarları Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş.'dir (Not 21).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket bordrosuna kayıtlı 8 çalışanı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 5; 31 Aralık 2020: 35)

Finansal tabloların onaylanması:

Şirket'in finansal tabloları 28 Şubat 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 Resmi 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.

2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklilerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin 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 karaın 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, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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'un sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'un 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

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.9 Muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlar (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Şirket'in bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

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 8'de belirtilmiştir. 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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

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

NOT 3 – İŞLETME 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

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar (*)	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Corpus Sigorta A.Ş.	773.095	--	4.747.911	--	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	15.453	--	1.379.875	--	--	--
QPAY Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	1.137.776	--	--	--	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	--	--	25.860	--	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	--	--	1.281.054	--	--	--
Quick Finansman A.Ş.	33.273	--	1.672.487	--	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	2.925.418	--	4.889.462	--	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.425.391	--	--	--	--	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	--	--	796.931	--
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--	173.448	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	--	815.492	--
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	--	--	--	--	28.341	--
Migros Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	28.474	--
Toplam	**6.310.406**	**--**	**13.996.649**	**--**	**1.842.686**	**--**

(*) İlişkili taraflarla olan kısa vadeli ticari alacaklar, genel olarak Şirket tarafından Quick Tower'da kiracı olan ilişkili taraflar adına yapılan dekorasyon ve tadilat harcamalarının ilişkili taraflara yansıtılması nedeniyle oluşmuştur.

b) İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar (*)	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Quick Sigorta A.Ş.	747.096	--	373.947	--	--	--
Adel Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş.	--	--	--	--	78.840	--
AEH Sigorta Acenteliği A.Ş.	--	--	--	--	426.891	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	--	--	--	--	200.895	7.477.671
Anadolu Eğ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ.Tes.İkt.İşl.	--	--	--	--	685	--
Çelik Motor Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	429	--
Efes Pazarlama ve Dağıtım Tic. A.Ş.	--	--	--	--	523	--
Efestur Turizm İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	--	16.520	--
AND Kozyatağı Bina Yönetimi	--	--	--	--	356.889	--
Toplam	**747.096**	**--**	**373.947**	**--**	**1.081.672**	**7.477.671**

(*) 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.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Corpus Sigorta A.Ş.	10.284.794	624.165	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	12.849.846	121.070	--	--
Matger İnşaat Turizm A.Ş.	165.000	25.860	--	--
QPay Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	148.929	--	--	--
Quick Finansman A.Ş.	2.855.883	123.637	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	16.502.593	678.118	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi	15.172.813	4.006.920	--	--
Valde Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.381.568	--	--	--
QTower Gayrimenkul Yönetim ve Enerji Tic. A.Ş.	1.992.079	--	--	--
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	1.000.000	13.037.933
AND Ankara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	--	18.363
AND Kozyatağı Bina Yönetimi			1.095.978	3.934.524
Artı Anadolu Danışmanlık A.Ş.	--	--	--	143.907
Anadolu Eğ. ve Sos. Yar. Vakfı Sağ.Tes.İkt.İşl.			--	7.754
Migros Ticaret A.Ş.	--	--	32.924	172.446
			--	
Toplam	**61.353.505**	**5.579.770**	**2.128.902**	**17.314.927**

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.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Corpus Sigorta A.Ş.	13.022	6.296	--	--
Maher Yatırım Holding A.Ş.	--	21.575	--	--
Quick Sigorta A.Ş.	1.917.389	549.050	--	--
Quick Tower Bina Yönetimi (*)	994.174	1.872.694	--	--
Qtower Gayrimenkul Yönetim Ve Enerji Tic.A.Ş.	45.131	28.500	--	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	--	--	427.069	2.932.462
Çelik Motor Ticaret A.Ş.	--	--	--	33.559
AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	--	--	42.000	252.423
Efestur Turizm İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	23.643
Efes Pazarlama ve Dağıtım Tic. A.Ş.	--	--	--	523
Adel Kalemcilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.	--	--	46.332	221.774
Migros Ticaret A.Ş.	--	--	--	15.158
Anadolu Sağlık Merkezi İktisadi İşletmesi	--	--	--	31.906
Toplam	**2.969.716**	**2.478.115**	**515.401**	**3.511.448**

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

NOT 5 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (devamı)

e) İlişkili taraflardan alış ve satışların niteliklerine göre dağılımı

İlişkili taraflara satışlar	01.01.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Kira bedeli	8.197.265	--	32.923	184.264
Dekorasyon yansıtma bedeli	35.994.529	1.152.122	--	--
Yönetim hizmet bedeli	1.270.159	699.919	800.000	11.126.008
Masraf yansıtma bedeli	15.884.733	3.307.000	875.467	3.146.929
Danışmanlık bedeli	--	--	420.512	2.857.726
Diğer	6.819	420.729	--	--
Toplam	**61.353.505**	**5.579.770**	**2.128.902**	**17.314.927**

İlişkili taraflardan alımlar	01.01.-31.12.2022	01.04.-31.12.2021	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.12.2020
Aidat gideri	1.017.065	1.872.695	--	--
Maddi duran varlık alımı	896.327	20.980	--	--
Sigorta poliçe bedeli	1.012.909	534.365	--	--
Masraf yansıtma bedeli	22.240	--	20.855	349.743
Yönetim hizmet bedeli	--	--	71.753	374.365
Danışmanlık bedeli	--	--	46.332	221.062
Kira bedeli	--	--	131.131	836.685
Adat gideri	--	--	245.330	1.657.866
Diğer	21.175	50.075	--	71.727
Toplam	**2.969.716**	**2.478.115**	**515.401**	**3.511.448**

f) Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer menfaatler	1.757.434	445.620	1.153.081
Toplam	**1.757.434**	**445.620**	**1.153.081**

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar	48.494.805	20.328.552	4.660.769
- Vadesiz mevduat	*144.381*	*215.152*	*123.237*
- Vadeli mevduat	*48.350.424*	*20.113.400*	*4.537.532*
Toplam	**48.494.805**	**20.328.552**	**4.660.769**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde bloke bulunmamaktadır.

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022			31.12.2021			31.12.2020		
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı
TL	13.264.928	13.264.928	%19,5-22	5.482.603	5.482.425	%16,25	1.050.432	1.050.432	%15
ABD Doları	1.876.400	35.085.496	%4,25	1.097.681	14.630.985	%9	470.000	3.487.100	%5
Toplam		**48.350.424**			**20.113.400**			**4.537.532**	

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

NOT 7 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Kısa vadeli banka kredileri	--	--	174.206.834
Diğer kısa vadeli borçlanmalar	13.158	1.527	--
Toplam	**13.158**	**1.527**	**174.206.834**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
Kiralama işlemlerinden borçlar	--	--	257.117
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	--	--	145.781.104
Toplam	**--**	**--**	**146.038.221**
Toplam Kısa Vadeli Borçlanmalar	**13.158**	**1.527**	**320.245.055**
Uzun Vadeli Borçlanmalar			
Uzun vadeli banka kredileri	--	--	201.245.578
Kiralama işlemlerinden borçlar	--	--	123.332
Toplam Uzun Vadeli Borçlanmalar	**--**	**--**	**201.368.910**
Toplam Borçlanmalar	**13.158**	**1.527**	**521.613.965**

Şirket'in banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020		
	Faiz oranı %	Döviz tutarı	TL Tutarı
Kısa vadeli krediler			
TL Krediler	10,45-25,61	--	174.206.834
Toplam			**174.206.834**

NOT 7 – BORÇLANMALAR (devamı)

	31.12.2020		
	Faiz oranı %	**Döviz tutarı**	**TL Tutarı**
Uzun vadeli kredilerinin kısa vadeli kısmı			
ABD Doları Krediler	6,14	12.185.890	90.574.068
Euro Krediler	5,77	6.044.853	55.207.036
Toplam			**145.781.104**

	31.12.2020		
	Faiz oranı %	**Döviz tutarı**	**TL Tutarı**
Uzun vadeli krediler			
ABD Doları Krediler	6,14	18.008.895	133.854.711
Euro Krediler	5,77	7.378.912	67.390.867
Toplam			**201.245.578**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla borçlanmaları bulunmamaktadır.

NOT 8 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.825.206	1.728.792	1.907.443
İlişkili taraflardan ticari alacaklar *(Not:5)*	6.310.406	13.996.649	1.842.686
Toplam	**12.135.612**	**15.725.441**	**3.750.129**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari alacakların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2021: 30 gün, 31 Aralık 2020: 30 gün).

Şirket'in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar **Not:17**'de sunulmuştur. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri **Not:30**'da açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	333.943	3.981.204	535.919
İlişkili taraflara ticari borçlar *(Not:5)*	747.096	373.947	1.081.672
Toplam	**1.081.039**	**4.355.151**	**1.617.591**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraf harici ticari borçların ortalama vadesi 30 gündür (31 Aralık 2021: 30 gün, 31 Aralık 2020: 30 gün).

NOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	93.589	19.250	77.636
- Personelden alacaklar	*93.589*	*19.250*	*73.616*
- Diğer	--	--	*4.020*
Toplam	**93.589**	**19.250**	**77.636**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.857	142.569	142.569
Toplam	**3.857**	**142.569**	**142.569**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	--	--	9.690
İlişkili taraflara diğer borçlar *(Not:5)*	--	--	7.477.671
Toplam	**--**	**--**	**7.487.361**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4.474.754	2.977.119	1.921.928
- Alınan depozito ve teminatlar (*)	*4.474.754*	*2.977.119*	*1.921.928*
Toplam	**4.474.754**	**2.977.119**	**1.921.928**

(*) Kiracılardan alınan teminatlardan oluşturmaktadır.

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Gelecek aylara ait giderler	948.089	500.437	2.436.318
Verilen sipariş avansları	35.125	--	594
Toplam	**983.214**	**500.437**	**2.436.912**

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

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Gelecek aylara ait gelirler (*)	7.779.061	6.380.577	7.393.809
Ertelenmiş Gelirler- Uzun Vadeli	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	--	1.143.000	1.335.005
Toplam	**7.779.061**	**7.523.577**	**8.728.814**

(*) Peşin alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

a) 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	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Hisse senetleri	52.536.500	--	--
Toplam	**52.536.500**	**--**	**--**

Hisse Senetleri	**Maliyet Bedeli**	**Borsa Rayici**	**Kayıtlı Değer**
Borsa İstanbul Kote Olan	42.065.400	52.536.500	52.536.500
TCELL	*11.786.500*	*20.834.000*	*20.834.000*
THYAO	*30.278.900*	*31.702.500*	*31.702.500*
Toplam	**42.065.400**	**52.536.500**	**52.536.500**

b) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Eurobond	--	13.259.950	--
Toplam	**--**	**13.259.950**	**--**

Eurobond	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Maliyet Değeri	--	13.815.469	--
Gerçeğe Uygun Değer	--	13.259.950	--
Kayıtlı Değer	--	13.259.950	--

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı	31.12.2021
Binalar	680.650.505	--	--	416.118.910	1.096.769.415
Net defter değeri	**680.650.505**	**--**	**--**	**416.118.910**	**1.096.769.415**

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	Yeniden değerleme değer artışı	31.12.2020
Binalar	631.321.400	--	--	49.329.105	680.650.505
Net defter değeri	**631.321.400**	**--**	**--**	**49.329.105**	**680.650.505**

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**'de 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla doluluk oranı %99 seviyesindedir (31 Aralık 2021: %90: 31 Aralık 2020; %76).

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

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme yöntemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
Gayrimenkulün Adı	**Kullanılan Değerleme Yöntemleri**	**Esas Alınan Değerleme Yöntemi**	**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	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Ankara Maidan Ofisler	Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı	Pazar yaklaşımı	--	--	--	--

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2022	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	2.085.095.000	-	2.085.095.000	-
Ankara Maidan Ofisler	14.625.000	-	14.625.000	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2021	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	1.096.769.415	-	1.096.769.415	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2020	**1. Seviye TL**	**2. Seviye TL**	**3. Seviye TL**
Quick Tower Ofis ve Dükkanlar	680.650.505	-	680.650.505	-

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.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

• 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.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 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**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2021**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2021**
Taşıtlar	--	344.000	--	344.000
Demirbaşlar	1.902.696	607.888	(616.375)	1.894.209
Özel maliyetler	680.910	--	(680.910)	--
Maliyet değeri toplamı	**2.583.606**	**951.888**	**(1.297.285)**	**2.238.209**
Birikmiş amortismanlar				
Taşıtlar	--	28.667	--	28.667
Demirbaşlar	1.709.989	86.989	(579.867)	1.217.111
Özel maliyetler	670.872	2.648	(673.520)	--
Birikmiş amortismanlar toplamı	**2.380.861**	**118.304**	**(1.253.387)**	**1.245.778**
Net defter değeri	**202.745**			**992.431**

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2020**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2020**
Demirbaşlar	1.863.655	42.206	(3.165)	1.902.696
Özel maliyetler	673.160	7.750	--	680.910
Maliyet değeri toplamı	**2.536.815**	**49.956**	**(3.165)**	**2.583.606**
Birikmiş amortismanlar				
Demirbaşlar	1.450.227	262.927	(3.165)	1.709.989
Özel maliyetler	610.524	60.348	--	670.872
Birikmiş amortismanlar toplamı	**2.060.751**	**323.275**	**(3.165)**	**2.380.861**
Net defter değeri	**476.064**			**202.745**

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2021**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2021**
Haklar	287.803	14.572	(169.522)	132.853
Maliyet değeri toplamı	**287.803**	**14.572**	**(169.522)**	**132.853**
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	55.518	13.949	(31.129)	38.338
Birikmiş amortismanlar toplamı	**55.518**	**13.949**	**(31.129)**	**38.338**
Net defter değeri	**232.285**			**94.515**

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2020**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2020**
Haklar	287.803	--	--	287.803
Maliyet değeri toplamı	**287.803**	**--**	**--**	**287.803**
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	36.331	19.187	--	55.518
Birikmiş amortismanlar toplamı	**36.331**	**19.187**	**--**	**55.518**
Net defter değeri	**251.472**			**232.285**

NOT 15 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2021**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2021**
Binalar	1.414.712	--	(1.414.712)	--
Taşıtlar	549.789	--	(549.789)	--
Maliyet değeri toplamı	**1.964.501**	**--**	**(1.964.501)**	**--**
Birikmiş amortismanlar				
Binalar	1.358.124	56.588	(1.414.712)	--
Taşıtlar	246.428	76.760	(323.188)	--
Birikmiş amortismanlar toplamı	**1.604.552**	**133.348**	**(1.737.900)**	**--**
Net defter değeri	**359.949**			**--**

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	**01.01.2020**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2020**
Binalar	1.414.712	--	--	1.414.712
Taşıtlar	781.488	--	(231.699)	549.789
Maliyet değeri toplamı	**2.196.200**	**--**	**(231.699)**	**1.964.501**
Birikmiş amortismanlar				
Binalar	679.062	679.062	--	1.358.124
Taşıtlar	92.348	183.263	(29.183)	246.428
Birikmiş amortismanlar toplamı	**771.410**	**862.325**	**(29.183)**	**1.604.552**
Net defter değeri	**1.424.790**			**359.949**

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

16.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	83.450	83.450	--
Personel prim tahakkukları	--	95.437	192.043
Gider tahakkukları	--	--	67.308
Toplam	**83.450**	**178.887**	**259.351**

16.2 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 8 adet davadan faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilen davalar hariç tutularak finansal tablolarda 83.450 TL tutarlı 1 adet davanın karşılığı ayrılmıştır.

16.3. Alınan Teminatlar/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla aldığı teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminatlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka teminat mektupları	10.726.690	10.471.785	5.601.341
Toplam	**10.726.690**	**10.471.785**	**5.601.341**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka teminat mektupları	66.000	566.000	280.000
İpotekler ve rehinler	--	--	821.615.250
Toplam	**66.000**	**566.000**	**821.895.250**

NOT 16 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek (TRİ) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Şirket tarafından verilen TRİ'ler:			
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	66.000	566.000	821.895.250
Teminat Mektubu	*66.000*	*566.000*	*280.000*
İpotek	--	--	*821.615.250*
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	**66.000**	**566.000**	**821.895.250**

16.4. Aktiflerin Sigorta Tutarı

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri için çeşitli risklere karşı 43.100.000 USD ve 15.080.400 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

NOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kullanılmamış izin karşılığı	113.272	--	99.290
Toplam	**113.272**	**--**	**99.290**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışanlara sağladığı faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	--	--	558.075
Toplam	**--**	**--**	**558.075**

NOT 17 – 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 19.982,83 (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL, 31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar % 2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2021: 3,42, 31 Aralık 2020: 3,38) İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Dönem başı	--	558.075	344.812
Cari hizmet maliyeti	--	--	109.314
Faiz maliyeti	--	(2.777)	11.557
Dönem içerisinde ödenen (-)	--	(610.758)	(62.634)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	--	55.460	155.026
Dönem sonu karşılık tutarı	**--**	**--**	**558.075**

Şirket hisselerinin 31 Mart 2021 tarihinde Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. tarafından satın alınmasıyla beraber Şirket'in satın alma işleminden evvelki tüm çalışanları önceki hissedar olan AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.'ye transfer edilmiş olup, çalışanların kıdem tazminatı ödemeleri yapılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket çalışanlarının bir yıllık hizmet süresi tamamlanmamış olması nedeniyle 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara kıdem tazminatı karşılığı yansıtılmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Personele borçlar	50	303	1.142
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	121.978	18.721	542.560
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	88.914	21.582	223.422
Toplam	**210.942**	**40.606**	**767.124**

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa payı giderleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Satışların maliyeti (Dipnot 21)	(234.593)	(196.758)	(715.912)
Genel yönetim giderleri (Dipnot 22)	(23.225)	(68.272)	(488.875)
Pazarlama giderleri (Dipnot 22)	--	(571)	--
Toplam	**(257.818)**	**(265.601)**	**(1.204.787)**

Personel giderleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Satışların maliyeti (Dipnot 21)	--	--	--
Genel yönetim giderleri (Dipnot 22)	(3.880.802)	(2.268.412)	(6.540.798)
Pazarlama giderleri (Dipnot 22)	--	(44.859)	(813.412)
Toplam	**(3.880.802)**	**(2.313.271)**	**(7.354.210)**

NOT 19 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Devreden katma değer vergisi	--	585.927	--
Verilen iş avansları	--	33.219	7.952
Personel avansları	135.000	--	175.218
Diğer	3.666	863.559	331.622
Toplam	**138.346**	**1.482.705**	**514.792**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	9.705.788	54.248	777.322
Diğer	944	--	--
Toplam	**9.706.732**	**54.248**	**777.322**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in sermayesi 620.000.000 TL olup her biri 0,01 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 62.000.000.000 paya bölünmüştür (31 Aralık 2021: 620.000.000 TL; 0,01 TL, 62.000.000.000 pay, 31 Aralık 2020: 40.500.000 TL; 0,01 TL, 4.050.000.000 pay). Paylara tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
Hissedarlar	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Tutarı**
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	--	--
AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.	--	--	--	--	100,00	40.500.000
Toplam	**100,00**	**620.000.000**	**100,00**	**620.000.000**	**100,00**	**40.500.000**
Ödenmemiş sermaye		--		(7.663.077)	--	--
Toplam ödenmiş sermaye		**620.000.000**		**612.336.923**		**40.500.000**

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 31 Aralık 2022 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 2022 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.

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 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yasal yedekleri bulunmamaktadır.

NOT 20 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Geçmiş yıl kar / (zararları)

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıl karları	335.393.247	6.986.219	62.571.330
Toplam	**335.393.247**	**6.986.219**	**62.571.330**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl zararlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı bakiye	6.986.219	62.571.330	62.571.330
Net dönem kar/(zarar) transferi	328.407.028	(55.585.111)	--
Dönem sonu bakiye	**335.393.247**	**6.986.219**	**62.571.330**

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla hasılat ve maliyet detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kira gelirleri	59.192.954	38.057.683	31.116.034
Brüt satışlar	**59.192.954**	**38.057.683**	**31.116.034**
Satış iskontoları (-)	--	(73.800)	(75.500)
Satış iadeleri (-)	(176.893)	(79.776)	(506.344)
Hasılat	**59.016.061**	**37.904.107**	**30.534.190**
Satılan hizmet maliyeti (-)	(3.972.485)	(4.380.268)	(5.221.653)
Satışların maliyeti toplamı (-)	**(3.972.485)**	**(4.380.268)**	**(5.221.653)**
Brüt kar/(zarar)	**55.043.576**	**33.523.839**	**25.312.537**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre satış maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Sigorta giderleri	(555.557)	(442.785)	(319.476)
Bakım onarım giderleri	(242.336)	--	(708)
Aidat giderleri	(864.394)	(2.473.664)	(2.917.630)
Vergi ve harç giderleri	(1.331.827)	(1.075.030)	(1.025.350)
Amortisman giderleri	(234.593)	(196.758)	(715.912)
Ortak alan giderleri	(450.485)	(51.904)	(38.231)
Diğer	(293.293)	(140.127)	(204.346)
Satışların maliyeti toplamı	**(3.972.485)**	**(4.380.268)**	**(5.221.653)**

NOT 22 - FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pazarlama giderleri	--	(270.374)	(1.902.562)
Genel yönetim giderleri	(12.571.251)	(4.812.660)	(14.749.060)
Toplam	**(12.571.251)**	**(5.083.034)**	**(16.651.622)**

Pazarlama giderleri	**01.01.-31.12.2022 (*)**	**01.01.-31.12.2021**	**01.01.-31.12.2020**
Personel giderleri	--	(44.859)	(813.412)
İkramiye prim gideri	--	(176.153)	(718.430)
Amortisman giderleri	--	(571)	--
Sigorta giderleri	--	(1.223)	(6.723)
Kira giderleri	--	--	(50.808)
Reklam ve ilan giderleri	--	(33.000)	(143.590)
Ajans giderleri	--	(9.500)	(117.500)
Tasarım, görselleştirme ve prodüksiyon giderleri	--	(1.951)	(12.196)
Vergi, resim ve harç giderleri	--	--	(13.385)
Temsil ve ağırlama giderleri	--	--	(529)
Diğer giderler	--	(3.117)	(25.989)
Toplam	**--**	**(270.374)**	**(1.902.562)**

(*) Şirket hisselerinin 31 Mart 2021 tarihinde Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. tarafından satın alınmasından sonra yürütülen proje olmaması sebebiyle pazarlama gideri bulunmamaktadır.

Genel yönetim giderleri	**01.01.-31.12.2022**	**01.01.-31.12.2021**	**01.01.-31.12.2020**
Personel giderleri	(3.880.802)	(2.268.412)	(6.540.798)
İkramiye komisyon ve prim gideri	(293.031)	(450.805)	(3.695.544)
Amortisman giderleri	(23.225)	(68.272)	(488.875)
Ofis giderleri	(6.187)	(10.517)	(31.594)
Temsil ve ağırlama giderleri	(54.041)	(41.269)	(42.848)
Sigorta giderleri	(6.790)	(8.885)	(42.088)
Seyahat giderleri	(30.968)	(11.289)	(71.747)
İşletme ve haberleşme giderleri	(524)	(5.924)	(35.582)
Danışmanlık giderleri	(388.063)	(1.287.614)	(3.203.530)
Kira giderleri	--	(82.200)	(243.841)
Enerji giderleri	--	(9.176)	(55.679)
Diğer giderler	(1.420)	(49.826)	(213.283)
Vergi resim harç giderleri (*)	(7.762.874)	(501.400)	(25.746)
Bakım ve onarım giderleri	(4.554)	(178)	(1.552)
Aidat giderleri	(5.500)	(12.275)	(6.930)
İzin karşılığı	(113.272)	--	--
Diğer giderler	--	(4.618)	(49.423)
Toplam	**(12.571.251)**	**(4.812.660)**	**(14.749.060)**

(*) Şirket, 213 Sayılı Kanun geçici 32 nci madde kapsamında 2022 yılında maddi duran varlıklarını Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenen finansal tablolarında yeniden değerlemeye tabi tutmuş olup, bu kapsamda 7.450.906 TL vergi ödemiştir.

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla esas faaliyet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Yönetim hizmet geliri	1.411.288	1.920.431	13.983.734
Kur farkı gelirleri	46.087	519.340	225.620
Sabit kıymet satış karı	--	89.892	424
Konusu kalmayan izin karşılığı	--	102.717	29.367
Diğer gelirler	534.086	1.131.261	39.399
Toplam	**1.991.461**	**3.763.641**	**14.278.544**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla esas faaliyet giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kur farkı gideri	(1.262.458)	(1.126.556)	(355.542)
Tazminat ödemesi	--	(348.066)	--
Sabit kıymet satış zararı	--	(102.553)	--
Diğer giderler	(270.956)	(21.431)	(59.615)
Toplam	**(1.533.414)**	**(1.598.606)**	**(415.157)**

NOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerleme değer artışları	983.716.720	416.118.910	49.329.105
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.170.978	2.268.391	162.203
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkı	10.504.030	--	--
Toplam	**997.391.728**	**418.387.301**	**49.491.308**

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

NOT 25 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kambiyo gelirleri	10.152.152	8.584.179	479.589
Toplam	**10.152.152**	**8.584.179**	**479.589**

NOT 25 – FİNANSMAN GİDERLERİ / GELİRLERİ (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kambiyo giderleri	--	(27.725.931)	(80.044.616)
Kredi faiz ve komisyon giderleri	(12.240)	(16.354.467)	(36.494.094)
Toplam	**(12.240)**	**(44.080.398)**	**116.538.710**

NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi	197.185	115.651	19.632
Toplam	**197.185**	**115.651**	**19.632**

Kurumlar vergisi

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nun 32'nci maddesine göre kurumlar vergisi oranı %20'dir. Bu oran KVK'nın geçici 10'uncu maddesi uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulandıktan sonra 2021 yılı başında kanuni oran olan %20'ye dönmüştü. 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'nci maddesi ile KVK'ya eklenen geçici 13'üncü madde ile bir kez daha kurumlar vergisi oranı 2 yıllık süre için yükseltilmiş bulunmaktadır. Söz konusu geçici maddeye göre, kanuni kurumlar vergisi oranı olan %20 oranı, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise %23 olarak uygulanacaktır. Yeni bir kanuni düzenleme yapılmadığı taktirde, KVK'nın 32'nci maddesi devreye girecek ve kurumlar vergisi oranı 2023 yılı başından itibaren tekrar kanuni seviyesi olan %20'ye düşecektir. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022'de vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla kazançlar üzerinden ise %23 (2021: %25) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilmektedir.

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 finansal tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. En az iki yıl süre ile elde tutulan iştirak hisselerinin satışından doğan karların %75'i, gayrimenkullerin satışından doğan karların ise %50'si Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi veya 5 yıl süreyle özsermayede tutulması şartı ile vergiden istisnadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir / (giderleri) aşağıdaki gibidir:

Vergi geliri / (gideri)	**01.01.-31.12.2022**	**01.01.-31.12.2021**	**01.01.-31.12.2020**
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	--	(186.763.013)	(101.730.883)
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	**--**	**(186.763.013)**	**(101.730.883)**

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

	Toplam Geçici Farklar			**Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)**		
	31.12.2022(*)	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2022(*)**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	--	878.309.794	462.190.884	--	(175.661.959)	(92.438.177)
Finansal yatırım değerleme etkisi	--	600.825	--	--	(138.190)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık etkisi	--	54.474.844	47.694.627	--	(10.894.969)	(9.538.925)
Kıdem tazminatı karşılığı	--	--	558.075	--	--	111.615
Kullanılmamış izin karşılığı	--	--	99.290	--	--	24.823
Dava karşılığı	--	--	--	--	--	--
Personel prim karşılığı	--	178.887	192.043	--	41.144	48.011
Kredi faiz tahakkuku	--	--	201.327	--	--	50.331
Kullanım hakkı varlıklarının etkisi	--	--	20.500	--	--	5.125
Yabancı para değerleme etkisi	--	327.234	124.200	--	(75.264)	31.050
Gelir tahakkuku düzeltmesi	--	146.853	98.944	--	(33.775)	(24.736)
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net				**--**	**(186.763.013)**	**(101.730.883)**

(*) 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, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi hesaplamamıştır.

NOT 26 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	(186.763.013)	(101.730.883)	(90.189.283)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	186.820.777	(85.089.894)	(11.541.600)
Diğer kapsamlı gelire yansıtılan ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	(57.765)	57.765	--
Dönem sonu	**--**	**(186.763.013)**	**(101.730.883)**

NOT 27 – PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	1.237.282.789	328.407.028	(55.585.111)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	61.632.749.076	47.231.486.190	4.050.000.000
Pay başına kazanç/(zarar)	**0,0201**	**0,0070**	**(0,0137)**

NOT 28 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Diğer kapsamlı gelir	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
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 29 – 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 29 – 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	Diğer
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**	**97.446**	**--**	**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	97.446	--	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) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 17'de gösterilmiştir.

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
31.12.2021	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**1.728.792**	**13.996.649**	**161.819**	**--**	**20.328.552**	**--**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (2)	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (3)	1.728.792	13.996.649	161.819	--	20.328.552	--
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) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 17'de gösterilmiştir.

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
31.12.2020	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**İlişkili**	**Mevduat**	**Yatırımlar**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**1.907.443**	**1.842.686**	**220.205**	**--**	**4.660.769**	**--**
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (2)	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (3)	1.907.443	1.842.686	220.205	--	4.660.769	--
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) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyesi olmayan müşteriler dahil ticari alacaklar için alınan teminat, ipotek vb.'nin ayrıntılı listesi Not 17'de gösterilmiştir.

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

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 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

	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	13.158	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**	**5.568.951**	**1.094.197**	**--**	**4.474.754**	**--**

	31.12.2021					
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	1.527	1.527	1.527	--	--	--
Ticari borçlar	4.355.151	4.355.151	4.355.151	--	--	--
Diğer borçlar	2.977.119	2.977.119	--	--	2.977.119	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**7.333.797**	**7.333.797**	**4.356.678**	**--**	**2.977.119**	**--**

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski (devamı)

	31.12.2020					
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	521.613.965	563.459.429	138.240.204	199.110.347	226.108.878	--
Ticari borçlar	1.617.591	1.617.591	1.617.591	--	--	--
Diğer borçlar	9.409.289	9.409.289	7.487.361	--	1.921.928	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	**532.640.845**	**574.486.309**	**147.345.156**	**199.110.347**	**228.030.806**	**--**

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.

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	Döviz Pozisyonu Tablosu								
	31.12.2022			31.12.2021			31.12.2020		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro
1. Ticari Alacaklar	364.841	19.512	--	1.445.090	108.417	--	49.487	6.670	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	35.123.388	1.873.094	5.002	27.997.386	2.094.825	5.002	3.487.808	470.092	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**35.488.229**	**1.892.606**	**5.002**	**29.442.476**	**2.203.242**	**5.002**	**3.537.295**	**476.762**	**--**
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)	**35.488.229**	**1.892.606**	**5.002**	**29.442.476**	**2.203.242**	**5.002**	**3.537.295**	**476.762**	**--**
10. Ticari Borçlar	742.443	39.635	--	1.357.920	28.815	64.388	425.990	57.313	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	145.781.100	12.185.890	6.044.853
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**742.443**	**39.635**	**--**	**1.357.920**	**28.815**	**64.388**	**146.207.091**	**12.243.203**	**6.044.853**
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	201.245.581	18.008.895	7.378.912
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.032.161	156.540	5.000	2.165.848	156.540	5.000	1.217.030	163.740	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**3.032.161**	**156.540**	**5.000**	**2.165.848**	**156.540**	**5.000**	**202.462.611**	**18.172.635**	**7.378.912**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**3.774.604**	**196.175**	**5.000**	**3.523.769**	**185.355**	**69.388**	**348.669.702**	**30.415.838**	**13.423.765**
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)	**31.713.625**	**1.696.431**	**2**	**25.918.708**	**2.017.887**	**(64.386)**	**(345.132.406)**	**(29.939.075)**	**(13.423.765)**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**31.713.625**	**1.696.431**	**2**	**25.918.708**	**2.017.887**	**(64.386)**	**(345.132.406)**	**(29.939.075)**	**(13.423.765)**
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 29 – 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			
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)	2.537.101	(2.537.101)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**3.171.376**	**(3.171.376)**	**2.537.101**	**(2.537.101)**
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(14)	14	(11)	11
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	**(14)**	**14**	**(11)**	**11**
TOPLAM (3+6)	**3.171.363**	**(3.171.363)**	**2.537.090**	**(2.537.090)**

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
31.12.2021	**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	2.689.197	(2.689.197)	2.151.357	(2.151.357)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**2.689.197**	**(2.689.197)**	**2.151.357**	**(2.151.357)**
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(97.326)	97.326	(77.861)	77.861
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	**(97.326)**	**97.326**	**(77.861)**	**77.861**
TOPLAM (3+6)	**2.591.871**	**(2.591.871)**	**2.073.497**	**(2.073.497)**

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
31.12.2020	**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	(22.253.450)	22.253.450	(17.802.760)	17.802.760
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(22.253.450)**	**22.253.450**	**(17.802.760)**	**17.802.760**
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(12.259.790)	12.259.790	(9.807.832)	9.807.832
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	**(12.259.790)**	**12.259.790**	**(9.807.832)**	**9.807.832**
TOPLAM (3+6)	**(34.513.240)**	**34.513.240**	**(27.610.593)**	**27.610.593**

NOT 29 – 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.

	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	48.350.424	33.373.350	4.537.532
- *Vadeli mevduatlar*	*48.350.424*	*20.113.400*	*4.537.532*
- *Eurobond*	--	*13.259.950*	--
Finansal yükümlülükler	13.158	1.527	174.587.283
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	--	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--	347.026.682

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.

	31.12.2022	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Toplam borçlar	23.462.408	201.894.128	645.561.704
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(48.494.805)	(20.328.552)	(4.660.769)
Net borç	**(25.032.397)**	**181.565.576**	**640.900.935**
Özkaynaklar	**2.192.676.036**	**947.536.788**	**47.486.219**
Özkaynaklar + Net Borç	**2.167.643.639**	**1.129.102.364**	**688.387.154**
Net Borç / (Özkaynaklar + Net Borç) Oranı	**(1,15) %**	**16,08 %**	**93,10 %**

NOT 30 – 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

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	-	-	52.536.500	-	52.536.500	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

31 Aralık 2021	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	20.328.552	-	-	-	20.328.552	6
Finansal varlıklar	-	-	-	13.259.950	13.259.950	11
Ticari alacaklar	15.725.441	-	-	-	15.725.441	5-8
Diğer alacaklar	161.819	-	-	-	161.819	5-9
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	7
Ticari borçlar	-	4.355.151	-	-	4.355.151	5-8
Diğer borçlar	-	2.977.119	-	-	2.977.119	5-9

31 Aralık 2020	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	4.660.769	-	-	-	4.660.769	6
Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	11
Ticari alacaklar	3.750.129	-	-	-	3.750.129	5-8
Diğer alacaklar	220.205	-	-	-	220.205	5-9
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	521.613.965	-	-	521.613.965	7
Ticari borçlar	-	1.617.591		-	1.617.591	5-8
Diğer borçlar	-	9.409.289		-	9.409.289	5-9

NOT 31 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") dönüşümü Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 09.12.2022 tarih ve 73/1770 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 12 Ocak 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve 17.01.2023 tarih 10749 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre 3.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 3.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi ise tamamı ödenmiş 620.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 620.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in paylarını halka arz yoluyla satabilmek için esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu bulunmakta olduğundan Şirket'in 2023 yılında halka arz çalışmaları devam etmektedir.

NOT 32 – 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)	101.031.305	33.588.502
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)	2.099.720.000	1.096.769.415
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		15.387.139	19.072.999
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**2.216.138.444**	**1.149.430.916**
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.158	1.527
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	83.450	178.887
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	2.192.676.036	947.536.788
	Diğer Kaynaklar		23.365.800	201.713.714
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**2.216.138.444**	**1.149.430.916**
	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)	48.388.316	20.220.034
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)	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)	94,75%	95,42%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4,56%	2,92%	≤ %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%	0,02%	≤ %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)	2,18%	1,76%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2,37%	0,00%	≤ %10

……