MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'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 cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Not 2 ve 11'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 295.939.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 nolu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, lisansları, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, gayrimenkul değerleme uzmanlarına sağlanan verilerin doğruluğu ve uygunluğu kontrol edilmiş olup, arsa ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 11'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir. Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanları ile görüşülerek, değerleme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar sorgulanmıştır. TMS 40 ve TFRS 13 kapsamında finansal tablolarda yer alan açıklamaların uygunluğu değerlendirilmiştir.

4) Dikkat Çekilen Hususlar

Ekteki finansal tabloların Ek Dipnot "Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü" ne dikkatinizi çekeriz. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") uyarınca Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı azami %10'dur. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle, söz konusu oran %10,7 olarak gerçekleşmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen bağımsız denetim görüşünü etkilememektedir.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 1 Mart 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Birol Kabaca'dır.

SUN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
An Exclusive Correspondent of PKF
International

1 Mart 2022

Birol Kabaca, YMM
Sorumlu Denetçi

İzmir, Türkiye

İ Ç İ N D E K İ L E R

FİNANSAL DURUM TABLOLARI 7
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 9
KAPSAMLI GELİR TABLOSU 10
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI 11
NAKİT AKIM TABLOLARI 12
NOT 1 –ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 13
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 13
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 30
NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 30
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 31
NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR 32
NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR 33
NOT 8 – STOKLAR 34
NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER 35
NOT 10 – SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR 35
NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 36
NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR 37
NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 38
NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR 39
NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 41
NOT 16 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ 43
NOT 17 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 45
NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 45
NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER 46
NOT 20 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER 46
NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) 47
NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ 47
NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 48
NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 57
NOT 25 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 59
NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER 60
NOT 27 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR 60
NOT 28 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA 60
NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 60
EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ 61

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	**Dipnotlar**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	52.389.159	4.037.997
Ticari Alacaklar	4-6	985.921	999.952
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	*36.701*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	*985.921*	*963.251*
Diğer Alacaklar	7	159.906	159.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	*159.906*	*159.906*
Stoklar	8	49.904.586	61.369.974
Peşin Ödenmiş Giderler	4-9	89.631	20.374
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	*51.270*	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	*38.361*	*20.374*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21	216.396	36.138
Ara Toplam		**103.745.599**	**66.624.341**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	10	-	1.250.000
Toplam Dönen Varlıklar		**103.745.599**	**67.874.341**
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	1.034.137	1.394.016
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	*1.034.137*	*1.394.016*
Diğer Alacaklar	7	1.578	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	*1.578*	-
Stoklar	8	88.570.000	-
Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller	11	295.939.000	194.670.000
Maddi Duran Varlıklar	12	712.564	743.777
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	318	2.562
Toplam Duran Varlıklar		**386.257.597**	**196.810.355**
TOPLAM VARLIKLAR		**490.003.196**	**264.684.696**

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2010
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar	4-6	105.418	203.176
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	-	*151.176*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	*105.418*	*52.000*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	30.620	23.849
Diğer Borçlar	7	646.814	279.084
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	*646.814*	*279.084*
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		-	4.037.275
-Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	-	*4.037.275*
Ertelenmiş Gelirler	9	18.388.514	286.468
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	*18.388.514*	*286.468*
Kısa Vadeli Karşılıklar	14-15	2.255.109	2.449.333
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	*82.986*	*55.108*
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	*2.172.123*	*2.394.225*
Ara Toplam		**21.426.475**	**7.279.185**
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**21.426.475**	**7.279.185**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar	7	496.024	336.817
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	*496.024*	*336.817*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	80.000	120.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	*80.000*	*120.000*
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	232.840	128.717
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	*232.840*	*128.717*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**808.864**	**585.534**
Toplam Yükümlülükler		**22.235.339**	**7.864.719**
Öz Kaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**16**	**467.767.857**	**256.819.977**
Ödenmiş Sermaye		134.219.462	134.219.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(4.060)	2.410
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.060)	2.410
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		*(4.060)*	*2.410*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		7.804.177	7.572.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		110.400.980	102.425.194
Net Dönem Karı veya Zararı		215.347.298	12.599.942
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**467.767.857**	**256.819.977**
TOPLAM KAYNAKLAR		**490.003.196**	**264.684.696**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

	Dipnotlar	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021 31.12.2021	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020
Hasılat	17	39.961.815	11.895.515
Satışların Maliyeti	17	(6.780.429)	(1.784.378)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		**33.181.386**	**10.111.137**
BRÜT KAR (ZARAR)		**33.181.386**	**10.111.137**
Genel Yönetim Giderleri	18	(4.649.025)	(4.299.578)
Pazarlama Giderleri	18	(92.189)	(120.591)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	187.556.117	8.065.387
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	(3.910.778)	(493.246)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		**212.085.511**	**13.263.109**
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		**212.085.511**	**13.263.109**
Finansman Gelirleri	20	3.675.449	413.867
Finansman Giderleri	20	(413.662)	(1.077.034)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		**215.347.298**	**12.599.942**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		**215.347.298**	**12.599.942**
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		**215.347.298**	**12.599.942**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		215.347.298	12.599.942
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	1,6044	0,0939

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

KAPSAMLI GELİR TABLOSU DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:	Dipnot Referansı	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021 31.12.2021	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 31.12.2020
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(6.470)**	**15.092**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	(6.470)	15.092
Kar ve Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(6.470)**	**15.092**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**215.340.828**	**12.615.034**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		**215.340.828**	**12.615.034**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		215.340.828	12.615.034
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		1,6044	0,0940

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot	**Ödenmiş Sermaye**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**	**Net Dönem Karı Zararı**	**Toplam Özkaynaklar**
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları				
1 Ocak 2020		**134.219.462**	**(12.682)**	**7.342.495**	**72.141.276**	**34.893.382**	**248.583.933**
Transferler		-	-	-	34.893.382	(34.893.382)	-
Kar Payları		-	-	230.474	(4.609.464)	-	(4.378.990)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	15.092	-	-	12.599.942	12.615.034
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	*12.599.942*	*12.599.942*
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	*15.092*	-	-	-	*15.092*
31 Aralık 2020	**16**	**134.219.462**	**2.410**	**7.572.969**	**102.425.194**	**12.599.942**	**256.819.977**
1 Ocak 2021		**134.219.462**	**2.410**	**7.572.969**	**102.425.194**	**12.599.942**	**256.819.977**
Transferler		-	-	-	12.599.942	(12.599.942)	-
Kar Payları		-	-	231.208	(4.624.156)	-	(4.392.948)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	(6.470)	-	-	215.347.298	215.340.828
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	*215.347.298*	*215.347.298*
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	*(6.470)*	-	-	-	*(6.470)*
31 Aralık 2021	**16**	**134.219.462**	**(4.060)**	**7.804.177**	**110.400.980**	**215.347.298**	**467.767.857**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOLARI
(Aksi Belirtilmedikçe Tüm Tutarlar Türk Lirası (TL) Olarak Gösterilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	**31.12.2021**	**31.12.2020**
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**48.603.372**	**4.986.907**
Dönem Karı (Zararı)		**215.347.298**	**12.599.942**
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**(187.201.055)**	**(7.317.866)**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13	45.361	42.468
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(32.208)	-
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	*(32.208)*	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(96.571)	74.512
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	*125.531*	*74.512*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	*(222.102)*	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(4.250.593)	(362.544)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		*(4.449.441)*	*(283.611)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		*198.848*	*(78.933)*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(182.867.044)	(7.072.302)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	*11*	*(182.867.044)*	*(7.072.302)*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**20.714.769**	**3.808.690**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	581.451	2.158.743
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(1.578)	1.467
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	5.743.432	1.417.532
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(69.257)	(18.829)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(97.758)	(442.615)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	6.771	2.268
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	9	(4.037.275)	770.165
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	526.937	(115.565)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	18.062.046	35.524
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**48.861.012**	**9.090.766**
Ödenen Temettüler		(4.392.948)	(4.378.990)
Alınan Faiz	19	4.315.566	283.611
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	21	(180.258)	(8.480)
B-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(11.904)**	**(11.134)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(11.904)	(11.134)
C-FİNANSMAN FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		**(240.306)**	**(1.158.067)**
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(1.150.000)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	*(1.150.000)*
Ödenen Faiz	20	(240.306)	(8.067)
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		**48.351.162**	**3.817.706**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		**48.351.162**	**3.817.706**
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	**4.037.997**	**220.291**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	**5**	**52.389.159**	**4.037.997**

NOT 1 –ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2012 yılında İzmir, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 19 Şubat 2016 tarih ve 12233903-325.01-E2078 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticari unvanını 7 Mart 2016 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul ile Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiştir. Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 14 Mart 2016 tarihinde ticari unvanı "Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in merkez adresi aşağıdaki gibidir:

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15 / 202 Konak / İzmir

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in hisse senetleri 13 Ocak 2017 tarihinden itibaren halka açılmış olup, 19 Ocak 2017 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BIST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımdaki paylarının oranı %26,67'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2020 - 6 kişi).

Şirket'in ortaklık yapısı Not 16'da verilmiştir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Mart 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket yasal defterlerini, muhasebe kayıtlarını ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta, hazırlamakta ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır.

Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile ölçülen varlık ve yükümlülükler haricinde, tarihi maliyet esasına göre Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tabloların TMS/TFRS'ye uygunluğunun sağlanması amacıyla tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlarda gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

13 Haziran 2013 tarihli 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir. Şirket'in konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi Türk Lirası (TL)'dir.

Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlıklar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükler de satış kurundan değerlenmiştir. Kullanılan kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Cinsi	**Döviz Alış**	**Döviz Satış**	**Döviz Alış**
ABD Doları	13,3290	13,3530	7,3405
Euro	15,0867	15,1139	9,0079

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Faaliyetlerin Dönemselliği

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2) Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve 2019 yılında revize olan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.
.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenmektedir. Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, mali tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

2.4) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hataların etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır. 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülâtif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") /TFRS ve TMS/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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7 TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler – Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 'ya İlişkin Değişiklikler - Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılması

07 Nisan 2021 tarihinde değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş standartlar

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

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesinin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 16'ya İlişkin Değişiklikler - Maddi Duran Varlıklar - Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

TMS 16'da yapılan değişiklik, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 3'teki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

TFRS 3'te yapılan değişiklikle, TFRS 3'ün, işletmelerin varlık ve yükümlülüklerin nelerden oluştuğu hususunda Kavramsal Çerçeve'yi referans almalarını gerektiren hükmüne istisna getirilmiştir. Söz konusu istisna uyarınca, bazı yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülükler için işletmenin, TMS 37'yi esas alması gerekmektedir.

Bu değişiklik, edinim tarihi,1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başlangıç tarihi veya sonrasındaki bir tarih olan işletme birleşmelerine uygulanır.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri

Bu standart ile TFRS 4 standardı yürürlükten kalkmaktadır. Sigorta sözleşmeleri isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işlemlerin muhasebesini temelden değiştirecektir. 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

TMS 12'deki değişiklik - Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin ertelenmiş vergi

Şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) TMS ve TFRS'deki değişiklikler (Devamı)

2018-2020 yıllık iyileştirmeler

- TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS 1'de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar - TFRS 9'da yapılan değişiklikle, yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülüğün şartlarının başlangıçtaki finansal yükümlülüğün şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığının değerlendirilmesinde dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – TMS 41'de yapılan değişiklikle, gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik TMS 41'in gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin hükümlerini, diğer standartların gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan ilk yıllık hesap döneminin başındaki veya sonrasındaki gerçeğe uygun değer ölçümlerine uygulanır.

2.6) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle bilançosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle hazırlanmış bilanço ile; 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.7.1) Hasılat

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem esasında muhasebeleştirilecek şekilde kaydedilmektedir ve kar veya zarar tablosunda "Hasılat" altında sunulmaktadır. Kira gelirleri bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişinin muhtemel olması durumunda ve bu gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda tahakkuk ettirilir. Kiracılara sağlanan dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.1) Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul stok satışları

Gayrimenkul stokları tamamlanmış konutlar ve ofislerden oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

• Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi (satılan konutların risk ve kazanımların alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin teslim tutanaklarının imzalanması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur)
• Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması

Faiz gelirleri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerini stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ("YAG") olarak sınıflandırmakta ve aşağıda yer alan muhasebe politikalarına göre ölçmektedir.

- Gayrimenkul stokları, Şirket'in ana faaliyet konusu dahilinde işlerin normal seyri dahilinde satış amacıyla geri kazanılması değerlendirilen gayrimenkulleri ifade etmektedir. Temelde bu kullanıma uygun gayrimenkuller, Şirket'in geliştirip sonra da satmak amacıyla portföyünde yer almaktadır.

- Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in kendi faaliyetleri kapsamında kullanım amaçlı olarak değerlendirilmeyen ve/veya işlerin normal seyri çerçevesinde esas faaliyet konusu ve stratejisi kapsamında satış yoluyla elden çıkarılması planlanmayan, temelde kira geliri ya da değer artışı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmektedir. Satış yoluyla elden çıkarılmak amacıyla satış sözleşmesi imzalanan bağımsız bölümler, satış amacıyla sınıflandırılan duran varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul stokları

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçülmektedir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı geliştirilen projelere ait inşaat maliyetleri ve arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in portföyündeki arsaları, Mistral Towers projesindeki çarşı ile uzun vadeli faaliyet kiralaması yapılan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Arsalar

Şirket'in gayrimenkul projesi geliştirmek amacıyla edindiği arsalar ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. İlk muhasebeleştirme sonrası dönemde ilgili arsalar üzerinde proje geliştirmeye başlayıncaya kadar gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte; arsa üzerinde proje geliştirilmeye başlandığında ilgili proje tamamlanıp gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülebilir olduğu aşamaya kadar maliyet yöntemiyle ölçülmeye devam etmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla arsalar üzerinde proje gerçekleştirmek için yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. (Dipnot 11)

Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Şirket, gayrimenkule ilişkin hizmet ve işletme giderlerini ilgili dönemlerde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmektedir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde "Esas faaliyetlerinden gelir ve giderler" altında, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Transferler

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) Gayrimenkullerin sınıflandırılması (Devamı)

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya

- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması;

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden, satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklara satış sözleşmesinin yapılması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. Dolayısıyla gayrimenkul stoklarından, gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark ilgili dönem kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Şirket, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) taşınan değerini ifade eden gerçeğe uygun değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçmektedir.

2.7.3) İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

i. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
ii. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
iii. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.2) İlişkili taraflar (Devamı)

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

i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
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, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme 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.
viii. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Üst yönetim, Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır.

2.7.4) Alınan Avanslar

Gayrimenkul projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, ilgili taşınmazların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.7.5) Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.6) Maddi Duran Varlıklar

Arazi ve arsalar ve yapılmakta olan yatırımlar dışındaki maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır. Maddi duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Binalar	50
Demirbaşlar	3-15
Taşıtlar	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ile kullanımdaki değerinden yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibariyle indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yeni bir faaliyet açma maliyetleri, reklam maliyetleri de dahil yeni ürün ya da hizmet sunma maliyetleri, elemanların eğitim maliyeti de dahil yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kesimiyle iş yapma maliyetleri, genel yönetim maliyetleri gibi maliyetler, maddi varlığın alış fiyatına dahil olmadıklarından ve varlığı, yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli pozisyona ve işler duruma getirmek için katlanılmadıklarından, varlıkla doğrudan ilişkilendirilemez, dolayısıyla elde etme maliyetine dahil edilmemektedir.

2.7.7) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgi işlem sistemleri, yazılımlara yönelik haklar, lisans bedelleri gibi varlıklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar alış değerlerinden kaydedilip, itfa payları alış yılından itibaren ekonomik ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemiyle hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilmektedir. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Ekonomik Ömür
Haklar	3

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmiştir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.8) Varlıklarda Değer Düşüklüğü (Devamı)

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının mali tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismana tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

2.7.9) Finansal Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. TFRS 9, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.9) Finansal Varlıklar (Devamı)

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 Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Bu varlıkların defter değeri gerçeğe uygun değerlerine yakındır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz giderleri ile birlikte etki faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin Faiz Yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin Faiz Oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri

Finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri ya da ilgili işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na ("TL") çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.10) Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- *Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları ,*
- *Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,*

- *Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları*

2.7.11) Pay Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç Şirket payına düşen dönem net karının ilgili dönem boyunca bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'deki şirketler mevcut pay sahiplerine birikmiş karlardan payları oranında pay dağıtarak ("Bedelsiz Paylar") sermayeleri arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalama payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. (Dipnot 22)

2.7.12) Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibariyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akışlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin oluştuğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.13) Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

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. Bu kapsamda Şirket'in çalışanlarına ücrete ilave olarak ikramiye, yakacak, izin, askerlik ödeneği, evlenme, doğum ve ölüm yardımı gibi sosyal haklar sağlanmaktadır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. (Dipnot 15)

İzin hakları, kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükleri hak kazandıkları dönemlerde tahakkuk ettirilir.

2.7.14) Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Söz konusu varlık ile ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesi söz konusu olur ise elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.7.15) Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı gelirleri/giderleri, gelir tablosunda "esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.16) Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.7.17) 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, finansal tablolarda net değerleri ile gösterilirler.

2.7.18) Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in durdurulan faaliyet kapsamında değerlendirilen işlemi bulunmamaktadır.

2.7.19) Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde, finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.7.20) Kiralama İşlemleri

a) Şirket - kiracı olarak

- Finansal kiralama

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödüllerini üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamalar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismana tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

- Faaliyet kiralaması

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir.
Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (Devamı)

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 36 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.7.20) Kiralama İşlemleri (Devamı)

b) Şirket - kiraya veren olarak

- Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.7.21) Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in, finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.8) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS 40 gerçeğe uygun değer kapsamında finansal tablolarında rayiç değer üzerinden değerlenmektedir. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolardaki rayiç değerler söz konusu gayrimenkuller hakkında yeterli bilgi ve mesleki birikime sahip bağımsız değerleme şirketi tarafında hazırlanan ekspertiz raporuna dayanmaktadır.

Makul değer hesaplamalarında en etkin ve verimli kullanım değerlendirmesi yapılarak hâlihazırdaki kullanım amaçları en etkin ve verimli kullanım olarak saptanmış olup, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile Şirket yönetimi tarafından belirlenmektedir. (Dipnot 15)

c) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.

d) Dava karşılıkları tutarı, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan muhtemel sonuçların Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda Şirket yönetimi tarafından tahmin edilmesi yoluyla belirlenmektedir. Şirket yönetimi 31 Aralık 2021 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 2.172.123 TL (31 Aralık 2020 - 2.394.225 TL) tutarında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 14)

e) Şirket, ödenmesi gereken tutarları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar içinde bir şüpheli alacak karşılığı oluşturur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket yönetimi 31 Aralık 2021 tarihinde döneme ait finansal tablolarda 3.740 TL (31 Aralık 2020 - 35.948 TL) tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 6)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.9) Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, satış amaçlı konut ve ofis ile kiralama amaçlı alışveriş merkezi gayrimenkul projesi geliştirmek, İzmir'de kurulu Mistral Towers projelerinde yapmış olduğu operasyonel kiralama sözleşmelerinden kira geliri elde etmektir. Şirket'in karar vermeye yetkili mercisi yönetim kurulu Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir. Şirket Yönetimi mevcut gayrimenkul portföyünü tek bir bölüm olarak değerlendirmekte olup, bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflarla Alacak ve Borç Bakiyeleri:

a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	36.701
Toplam	**-**	**36.701**

b) İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	51.270	-
Toplam	**51.270**	**-**

c) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	-	149.647
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	1.529
Toplam	**-**	**151.176**

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler:

	01.01.2021-31.12.2021			
	Hizmet		**Diğer**	
	Alış	**Satış**	**Alış**	**Satış**
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	14.500	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.260.183	-	-	-
Toplam	**2.260.183**	**-**	**14.500**	**-**

	01.01.2020-31.12.2020			
	Hizmet		**Diğer**	
	Alış	**Satış**	**Alış**	**Satış**
Miray İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	-	1.416	-
Mistral İzmir Toplu Yapı Yönetimi	2.374.956	-	-	-
Toplam	**2.374.956**	**-**	**1.416**	**-**

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	31.12.2021	31.12.2020
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar (*)	355.577	302.923
Toplam	**355.577**	**302.923**

(*) Üst yönetime sağlanan faydalar, maaş ve huzur haklarından oluşmaktadır.

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	857	942
Bankalar (**)	52.219.977	4.032.410
Vadesiz Mevduat	*1.012.793*	*104.159*
Vadeli Mevduat (*)	*51.207.184*	*3.928.251*
Vadeli Mevduat Gelir Tahakkukları	168.325	4.645
Toplam	**52.389.159**	**4.037.997**

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduat vadeleri 3 aydan kısadır.
(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki nakit üzerinde rehin ve blokaj bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

	Banka	31.12.2021
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	1.722.796	22.963.148
EUR	50.000	754.335
Toplam		**23.717.483**

	Banka	31.12.2020
	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
USD	309.987	2.275.460
EUR	9.193	82.810
Toplam		**2.358.270**

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2021
USD	1.706.245	%0,93-%1,01	1-3 ay	22.742.540
TL	28.632.969	%14,80-%17,73	1-30 gün	28.632.969
Toplam				**51.375.509**

Vadeli Mevduat	Orijinal Tutar	Faiz Oranı	Vade	31.12.2020
USD	309.956	%3,00	1-30 gün	2.275.230
TL	1.657.666	%16,25	1-30 gün	1.657.666
Toplam				**3.932.896**

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1) Ticari Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 4)	-	36.701
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	55.132	4.561
Alacak Senetleri	663.054	663.054
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(44.857)	(47.193)
Gelir Tahakkukları (*)	312.592	342.829
Şüpheli Ticari Alacaklar	3.740	35.948
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(3.740)	(35.948)
Toplam	**985.921**	**999.952**

b) Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2021	31.12.2020
Alacak Senetleri	308.639	971.693
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(55.993)	(228.990)
Gelir Tahakkukları (*)	781.491	651.313
Toplam	**1.034.137**	**1.394.016**

(*) Operasyonel kiralama sözleşmelerinden elde edilecek kira gelirlerinin doğrusal yöntem uyarınca oluşan gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari alacaklarına istinaden almış olduğu teminat mektubu ve ipotek tutarı 6.575.299 TL'dir. (31.12.2020 – 6.062.454 TL)

c) Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2021	31.12.2020
Satıcılar	105.418	52.000
Satıcılar İlişkili Taraf (Dipnot 4)	-	151.176
Toplam	**105.418**	**203.176**

6.2) Ticari Alacak ve Borçların Vade Dağılımı

Şirket'in alacak senetlerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade (Senetler)	31.12.2021	31.12.2020
0-1 ay	55.255	55.255
1-3 ay	110.509	110.509
3-6 ay	165.764	165.764
6-12 ay	331.526	331.526
1-2 yıl	308.639	663.054
2-3 yıl	-	308.639
Toplam	**971.693**	**1.634.747**

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

6.2) Ticari Alacak ve Borçların Vade Dağılımı (Devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem Başı	(35.948)	(35.948)
Dönem Gideri	-	-
Karşılık İptali (+)	32.208	-
Dönem Sonu	**(3.740)**	**(35.948)**

Ticari borçlar için ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2020 - 30 gün).

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Alacak ve Borçlara İlişkin Bilanço Bakiyeleri

a) Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Verilen Depozito ve Teminatlar	159.906	159.906
Toplam	**159.906**	**159.906**

b) Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.578	-
Toplam	**1.578**	**-**

c) Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Diğer Çeşitli Borçlar	-	266
Diğer Ticari Borçlar	2.842	22.122
Ödenecek Vergi ve Fonlar	252.347	70.874
Alınan Depozito ve Teminatlar	391.625	185.822
Toplam	**646.814**	**279.084**

d) Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Alınan Depozito ve Teminatlar	496.024	336.817
Toplam	**496.024**	**336.817**

NOT 8 – STOKLAR

a) Kısa Vadeli Stoklar

	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanmış Projeler		
Mistral Towers (*)	49.904.586	61.369.974
Toplam	**49.904.586**	**61.369.974**

(*) Gayrimenkul stokları, Şirket'in tamamlanmış tek projesi konumunda olan İzmir Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 24N-11.c-D Pafta, 8625 Ada ve 7 Parsel No'lu Mistral Tower Projesi'ndeki satılmaya hazır konut ve ofis kuledeki bağımsız bölümleri ifade etmekte olup; ilgili gayrimenkullerin arsa payı ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul stoklarının 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak itibarıyla	**61.369.974**	**62.787.506**
Satış yoluyla çıkışlar (*)	(5.743.432)	(1.417.532)
Transferler (**)	(5.721.956)	-
Toplam	**49.904.586**	**61.369.974**

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2021 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 5 adet konut ve 5 adet ofis stoklarını ifade etmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinde 2020 yılı içinde teslim tutanakları veya tapu devirleri karşılığında alıcılara teslim edilen 2 adet konut stoklarını ifade etmektedir.

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Mistral Towers projesinden faaliyet kiralaması sözleşmelerinin yapılması ile birlikte 6 adet bağımsız bölümün gayrimenkul stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere transferini ifade etmektedir (Dipnot 10, 12).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerindeki sigorta tutarı 39.099.505 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 39.904.378 TL)

b) Uzun Vadeli Stoklar

	31.12.2021	31.12.2020
Tamamlanmamış Projeler		
Miaport Projesi (*)	88.570.000	-
Toplam	**88.570.000**	**-**

(*) İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada içerisindeki arsa üzerinde Doğan Koç İnşaat ile 28 Eylül 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %45 Arsa sahibine (Şirket) % 55'i Yükleniciye ait olmak üzere paylaşacaktır. Arsa sahibi kendisine ait olacak bağımsız bölümlerin satışına ancak İnşaatın Yükleniciye devir seviyesi olan % 40 aşamasına müteakiben başlayabilecektir.

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediye İmar Arşivinde yapılan incelemede 28 Haziran 2017 tarihli 40.939,10 m^2 kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m^2 alanlı yapı ruhsatı ve 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m^2 alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatları üzerinden 2 yıl geçmiş olmasına rağmen, ilk ruhsat üzerinden çalışmaların devam edeceğine dair Konak Belediyesi'nden onay alınmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunda, rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir. İlgili gayrimenkuller, satış amacıyla değerlendirilecek olması sebebiyle uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir. İnşaat seviyesi, %1'dir. Raporlama tarihi itibariyle inşaat ruhsatı alınmamıştır.

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen Sipariş Avansları	196	-
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları (Dipnot 4)	51.270	
Gelecek Aylara Ait Giderler	38.165	20.374
Toplam	**89.631**	**20.374**

b) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan Sipariş Avansları (*)	17.637.924	50.557
Gelecek Aylara Ait Gelirler	750.590	235.911
Toplam	**18.388.514**	**286.468**

(*) Alınan avansların 10.286.280 TL'lik kısmı, tapu devir işleminin 03.01.2022 tarihinde gerçekleştiği 3 adet konut satışına istinaden alınan avans bedelinden oluşmaktadır

c) Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2021	31.12.2020
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	80.000	120.000
Toplam	**80.000**	**120.000**

d) Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

	31.12.2021	31.12.2020
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri*	-	4.037.275
Toplam	**-**	**4.037.275**

* Şirket, edim yükümlülüğünü yerine getireceği işlemler için 1 Ocak – 31 Aralık 2020 döneminde 4.037.275 TL yükümlülük kaydetmiş olup, söz konusu yükümlülük 12 ay içerisinde yerine getirilmediği için alınan sipariş avanslarında sınıflandırılmıştır.

NOT 10 – SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	-	1.250.000
Toplam	**-**	**1.250.000**

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklarda gösterilen tutar, satışın gerçekleşeceği tarihin belirsizliği nedeni ile yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla özeti aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Proje geliştirilecek arsalar		
Mersinli arsa	40.040.000	21.750.000
Çınarlı arsa	-	47.335.000
Tamamlanmış projeler		
Mistral Towers	255.899.000	125.585.000
Toplam	**295.939.000**	**194.670.000**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	Girişler	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31.12.2021
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	21.750.000	-	18.290.000	-	40.040.000
Çınarlı arsa (*)	47.335.000	-	41.235.000	(88.570.000)	-
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	125.585.000	-	123.342.044	6.971.956	255.899.000
Toplam	**194.670.000**	**-**	**182.867.044**	**(81.598.044)**	**295.939.000**

(*) İzmir ili Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada içerisindeki arsa üzerinde Doğan Koç İnşaat ile 28 Eylül 2020 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Taraflar inşa edilecek yapıyı %45 Arsa sahibine (Şirket) % 55'i Yükleniciye ait olmak üzere paylaşacaktır. Arsa sahibi kendisine ait olacak bağımsız bölümlerin satışına ancak İnşaatın Yükleniciye devir seviyesi olan % 40 aşamasına müteakiben başlayabilecektir.

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, Konak Belediye İmar Arşivinde yapılan incelemede 28 Haziran 2017 tarihli 40.939,10 m^2 kapalı alanlı onaylı mimari proje ile 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı, A blok 120 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 24.920,74 m^2 alanlı yapı ruhsatı ve 30 Haziran 2017 tarih, 141 numaralı B blok 16 adet ofis, 1 adet ikamet harici ve ortak alan olmak üzere 15.107,88 m^2 alanlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatları üzerinden 2 yıl geçmiş olmasına rağmen, ilk ruhsat üzerinden çalışmaların devam edeceğine dair Konak Belediyesi'nden onay alınmıştır.

Gayrimenkul değerleme raporunda, rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı belirtilmiştir. İlgili gayrimenkuller, satış amacıyla değerlendirilecek olması sebebiyle uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir. İnşaat seviyesi, %1'dir. Raporlama tarihi itibariyle inşaat ruhsatı alınmamıştır.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	01.01.2020	Girişler	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31.12.2020
Proje geliştirilecek arsalar					
Mersinli arsa	20.590.000	-	1.160.000	-	21.750.000
Çınarlı arsa	44.655.001	-	2.679.999	-	47.335.000
Tamamlanmış projeler					
Mistral Towers	122.352.697	-	3.232.303	-	125.585.000
Toplam	**187.597.698**	**-**	**7.072.302**	**-**	**194.670.000**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 34.251.150 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 27.768.590 TL)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, Mistral Towers projesindeki çarşı, spa ve ofis kuledeki uzun vadeli operasyonel kiralamaları yapılmış bağımsız bölümleri ve Şirket'in proje haline geçmiş arsası ile ileride proje geliştirmek amacıyla elde tuttuğu arsasını ifade etmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketi tarafından 2021 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin açıklamalar Dipnot 24'te açıklanmıştır.

	31.12.2021	31.12.2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Mistral Towers	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı
Proje geliştirilecek arsalar		
Yatırım amaçlı arsa (*)	Pazar yaklaşımı	Pazar yaklaşımı

* İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8623 ada 21 parselde yer alan toplam 4.147,89 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Viven İnşaat İş Ortaklığı Ticari İşletmesi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, Arsa Sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Erdoğan Atay Yatırım Holding A.Ş. ve Mehmet Doğan ATAY'ın toplam alacağı pay %47'dir. Raporlama tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmamıştır.

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	668.370	-	-	-	668.370
Demirbaşlar	143.284	11.904	-	-	155.188
Taşıtlar	103.900	-	-	-	103.900
Toplam	**915.554**	**11.904**	**-**	**-**	**927.458**

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2021	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2021
Binalar	(27.848)	(13.367)	-	-	(41.215)
Demirbaşlar	(121.417)	(8.970)	-	-	(130.387)
Taşıtlar	(22.512)	(20.780)	-	-	(43.292)
Toplam	**(171.777)**	**(43.117)**	**-**	**-**	**(214.894)**
Maddi Duran Varlıklar (NET)	**743.777**				**712.564**

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	668.370	-	-	-	668.370
Demirbaşlar	133.103	10.181	-	-	143.284
Taşıtlar	103.900	-	-	-	103.900
Toplam	**905.373**	**10.181**	**-**	**-**	**915.554**

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2020	Girişler	Sınıflama	Çıkışlar	31.12.2020
Binalar	(14.481)	(13.367)	-	-	(27.848)
Demirbaşlar	(115.982)	(5.435)	-	-	(121.417)
Taşıtlar	(1.732)	(20.780)	-	-	(22.512)
Toplam	**(132.195)**	**(39.582)**	**-**	**-**	**(171.777)**
Maddi Duran Varlıklar (NET)	**773.178**				**743.777**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2021 itibarıyla maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 800.439 TL'dir. (31 Aralık 2020 – 639.858 TL)

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Sınıflama	31.12.2021
Haklar	34.516	-	-	34.516
Birikmiş Amortismanlar (-)	(31.954)	(2.244)	-	(34.198)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	**2.562**			**318**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2020	Girişler	Sınıflama	31.12.2020
Haklar	33.563	953	-	34.516
Birikmiş Amortismanlar (-)	(29.068)	(2.886)	-	(31.954)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (NET)	**4.495**			**2.562**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31.12.2021				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	**TL Karşılıkları**	**USD**	**EURO**	**TL**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.035.000	-	-	20.035.000
-Teminat	-	-	-	-
-İpotek (*)	*20.035.000*	-	-	*20.035.000*
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	**20.035.000**	**-**	**-**	**20.035.000**

(*) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle finansal risk bakiyesi yoktur, ancak mevcut limitler dahilinde 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2020 - Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle kullanmış olduğu kredilere karşılık, 20.035.000 Türk Lirası tutarında ipotek bulunmaktadır.)

31.12.2020				
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	**TL Karşılıkları**	**USD**	**EURO**	**TL**
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	20.425.000	-	-	20.425.000
-Teminat	*390.000*	-	-	*390.000*
-İpotek	*20.035.000*	-	-	*20.035.000*
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ort. Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top Tutarı	-	-	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Top.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 Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
-iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	**20.425.000**	**-**	**-**	**20.425.000**

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle %0'dır. (31 Aralık 2020 - %0)

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

a) Alınan ve Verilen Teminatlar, İpotekler ve Kefaletler (Devamı)

Alınan teminatlar

Şirket, Mistral Towers projesindeki kiralanan alanlara ilişkin kiracılardan 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 3.603.049 TL banka teminat mektubu almıştır (31 Aralık 2020 - 3.090.204 TL).

Alınan ipotekler

Şirket lehine, alacak senetlerine istinaden 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tamamı TL cinsinden olmak üzere 2.972.250 TL tutarında ipotek tesisi bulunmaktadır. (31 Aralık 2020 - 2.972.250 TL).

b) Borç Karşılıkları

Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Dönem Başı Karşılık Tutarı	2.394.225	2.394.225
Dönem İçi Çıkış	(222.102)	-
Dönem Sonu Bakiye	**2.172.123**	**2.394.225**

Diğer borç ve gider karşılıkları işletme aleyhine açılmış bulunan davalara ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

c) Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri

Aleyhte icra ve davalar

		31.12.2021		**31.12.2020**	
Dava/İcra Konusu	**Para Birimi**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**
Alacak davası (*)	TL	2	2.282.123	2	2.282.123
Alacak davası (*)	USD	-	-	1	222.102
Toplam		**2**	**2.282.123**	**3**	**2.504.225**

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ekteki finansal tablolarda, muhtemel nakit çıkışı doğurabilecek dava için 2.172.123 TL dava karşılığı ayrılmıştır. Daha önceden 222.102 TL tutarında ayrılan dava karşılığı ile ilgili olarak hukuki ihtilaf kesinleşmiş olup, daha önce verilen teminat mektubu geri alınmış ve 594.218 TL tutarında ödeme yapılmıştır. Bu nedenle 222.102 TL'lik karşılık iptal edilmiştir.

Lehte icra ve davalar

		31.12.2021		**31.12.2020**	
Dava/İcra Konusu	**Para Birimi**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**	**Dava/İcra Sayısı**	**Tutar**
Alacak davası	TL	1	26.840	1	26.840
Toplam		**1**	**26.840**	**1**	**26.840**

- Şirket, İzmir Valiliği'nin 22.08.2014 tarihli 2.172.123 TL idari para cezası ile tecziyesine ilişkin idari yaptırım kararının iptali ile yürütmenin durdurulması ve duruşmalı inceleme yapılması talebiyle İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2014/1750 Esas sayılı dosyası ile 15.10.2014 tarihinde dava açmıştır. İlgili dava sürecinde Şirket'e 22.01.2019 tarihinde tebellüğ olan Danıştay 14.Dairesi kararı uyarınca, Şirket tarafından düzeltilmesi istenilen Danıştay 14. Dairesinin 18.10.2017 tarihli E.2015/7037/K.2017-5369 sayılı kararının reddine, yargılama giderlerinin Şirket üzerinde bırakılmasına, ilgili dosyanın tekrar görülmek üzere İzmir 4.İdare Mahkemesine geri gönderilmesine 25.12.2018 tarihinde oy çokluğu ile karar verilmiştir. 16.05.2019 tarihine kadar karşılıklı davalara itiraz edilmiş olup, 16.05.2019 tarih ve 2019/584 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Şirketçe anılı red kararına karşı süresi içinde duruşmalı incelemeli ve yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuş olup halen temyiz incelemesi devam etmektedir.

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

c) Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri (Devamı)

- İzmir 4. İdare Mahkemesi'nde 2019/94 esas sayılı dava dosyası ile takip edilen idari para cezasına ilişkin olarak, yasal süreç devam ederken Şirket'e KEP sistemi üzerinden Belkahve Vergi Dairesince ödeme emri gönderilmiş olup, sözkonusu tebligata karşılık olarak, Belkahve Vergi Dairesi aleyhine 29.01.2019 tarihinde İzmir 3.İdare Mahkemesi nezdinde 2019/233 esas sayılı dosya ile ödeme emrinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebimizi içeren dava açılmıştır. Mahkemece yapılan ilk incelemede 25.02.2019 tarihli karar ile dava konusu ödeme emrinin dayanağı idari para cezasına karşın açılan davanın İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/94 Esas sayılı dosyasında görülmekte olduğu ve ödeme emrinin tahsil edilmesi halinde işlemin etkisi tükenecek nitelikte olduğundan bahisle uyuşmazlık konusu ödeme emrinin tahsilinin yukarıda yer verilen mevzuat hükmü uyarınca, Davalı İdarenin savunması ve ara kararı cevabı alınıp ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılı yd kararı 28.02.2019 tarihinde mahkeme kaleminde elden tebliğ alınmış olup aynı gün içerisinde anılı karar aslı Belkahve Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne elden sonucunda 22.10.2019 Tarih ve 2019/1364 Karar sayılı karar ile ödeme emrinin düzenlendiği 21/02/2019 tarihi itibariyle ortada kesinleşmiş bir amme alacağının bulunmaması nedeniyle dava konusu işlemin iptaline ve yasal sonuçlarına karar verilmiştir. Davalı İdare tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş ve yapılan istinaf incelemesinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4.İdari Dava Dairesi'nin 28.01.2020 Tarih ve 2020/93 Esas-2020/76 Karar sayılı kararı ile Davalı İdarenin istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Davalı tarafından temyiz yoluna başvurulmuş ise de kuvvetle muhtemel temyiz başvurusu reddedilecektir. Yerel Mahkeme dosyasının temyiz incelemesi Danıştay 6.Dairesi'nin 2020/4179 Esas sayılı dosyasında devam etmektedir.

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2021	**31.12.2020**
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	30.620	23.849
Toplam	**30.620**	**23.849**

b) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

İzin Karşılıkları (Kısa Vadeli)

	31.12.2021	**31.12.2020**
İzin karşılığı	82.986	55.108
Toplam	**82.986**	**55.108**

c) Kıdem Tazminatı Karşılıkları (Uzun Vadeli)

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Ayrıca, Sosyal Sigortalar Kanunu'na göre 15 yıl fiili hizmet süresi ile 3.600 gün primi bulunanlar kendi istekleri ile işten ayrıldıklarında dahi kıdem tazminatını hak ederler.

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c) Kıdem Tazminatı Karşılıkları (Uzun Vadeli) (Devamı)

Türk kanunlarına göre Şirket en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60), ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetinde olması esas olmakla birlikte çalışanların işe başlama durumuna göre yukarıda belirtilen yaşlardan önce de emekliye ayrılması mümkün bulunmaktadır. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır *(sendikalı işçilere her hizmet yılı için 35 günlük ücreti tutarında kıdem tazminatı ödenir)* ve bu tutar bilanço tarihi itibariyle geçerli olan kıdem tazminatı tavanı ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in bilanço tarihi itibariyle kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2020 - 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavanına tabidir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını 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 faiz oranını ifade eder. Sonuçta, ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %17,10 enflasyon oranı ve %22,00 faiz oranı varsayımına göre, yıllık %4,18 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2020- %4,82). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının hesaplanması ve emeklilik olasılığının tahmini için kullanılacak devir hızı oranı %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2020 - % 100)

İskonto oranının %1 (düşük) / yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla 15.817 TL daha (fazla), 13.135 TL az olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılması olasılığı %1 daha düşük / (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü sırasıyla 13.759 TL daha (az), 0 TL fazla olacaktır.

Yıl içindeki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	**31.12.2020**
1 Ocak Açılış	**128.717**	**96.096**
Faiz Maliyeti	51.225	18.664
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	6.470	(15.092)
Hizmet Maliyeti	46.428	29.049
Ödenen Kıdem Tazminatı	-	-
Dönem Sonu	**232.840**	**128.717**

NOT 16 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Özkaynak kalemlerinden, "Çıkarılmış Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, KGK Raporlama Standartları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibariyle kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilemeyen farkların (enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıklar gibi), çıkarılmış sermaye ile ilgili kısmı çıkarılmış sermaye kaleminden sonra gelen "sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle, "kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "hisse senedi ihraç primleri'nden kaynaklanan farklar ise geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

16.1) Sermaye/Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021		**31.12.2020**	
Ödenmiş Sermaye	**134.219.462**		**134.219.462**	
	31.12.2021		**31.12.2020**	
Ortak Unvanı /Adı Soyadı	**Pay (%)**	**Tutar**	**Pay (%)**	**Tutar**
Önder Türkkanı	30	40.248.785	32	43.080.058
Haydar İnaç	24	32.245.212	26	34.138.095
Diğer	46	61.725.465	42	57.001.309
Sermaye	**100**	**134.219.462**	**100**	**134.219.462**

(*) Şirket'in sermayesinin her biri 1 TL (Türk Lirası) itibari değerde 134.219.462 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020 - 134.219.462 adet hisse)

16.2) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

a) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynak içerisinde "Değer Artış Fonu" hesabında muhasebeleştirilmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

	31.12.2021	**31.12.2020**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(4.060)	2.410
Toplam	**(4.060)**	**2.410**

16.3) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler.

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, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu kapsamında ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

NOT 16 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

16.3) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Devamı)

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal Yedekler	7.804.177	7.572.969
Toplam	**7.804.177**	**7.572.969**

16.4) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	110.400.980	102.425.194
Toplam	**110.400.980**	**102.425.194**

16.5) Dönem Kar/(Zararı)

	31.12.2021	31.12.2020
Net Dönem Karı	215.347.298	12.599.942
Toplam	**215.347.298**	**12.599.942**

Kar Dağıtımı:

30 Aralık 2014 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda ("Kanun") yer alan düzenlemelere uyum kapsamında hazırlanan II-19.1 sayılı "Kâr Payı Tebliği" 23 Ocak 2015 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olup, yürürlüğe girmiştir.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir. Dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine imkan verilmiştir. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

TTK hükümlerine göre; Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri, yasal vergi ve masraflar gibi Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktar ile Şirket'in bir önceki hesap döneminde uğradığı zarar, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder ve aşağıdaki gibi dağıtılır:

- TTK'nın 466/1. Maddesi uyarınca, safi karın % 5'i ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar I.Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.
- Kalan tutardan mali kanunlar ve mali mevzuat gereği ödenecek Kurumlar Vergisi ve kar dağıtımına bağlı olarak tahakkuk eden vergiler hariç olmak üzere diğer vergiler, mali mükellefiyetler tenzil edilir.
- Kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin ödenen kısmına % 5 nispetinde I. Temettü verilir.
- Bakiye kalan miktar idare meclisinin teklifi üzerine genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II.Temettü olarak dağıtılabilir; olağanüstü yedeklere ayrılabilir yada ertesi yıla aktarılabilir.
- Ayrıca TTK'nın 466/3. Maddesi gereği pay sahipleri ve kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması genel kurulca kararlaştırılan kısımlardan I. Temettü düşüldükten sonra dağıtılacak kısmın % 10'u II. Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

NOT 17 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Gayrimenkul satış gelirleri	29.291.524	4.054.909
Kira gelirleri	10.801.985	8.338.172
Kira gelirlerinden iadeler (-)	(131.694)	(497.566)
Toplam	**39.961.815**	**11.895.515**
Satışların Maliyeti (-)	(6.780.429)	(1.784.378)
Brüt Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)	**33.181.386**	**10.111.137**

SATIŞLARIN MALİYETİ	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Satılan Gayrimenkul Stokların Maliyeti	(5.743.432)	(1.417.532)
Tapu Harç Giderleri	(761.700)	(81.884)
Gayrimenkul Satışların Maliyeti	**(6.505.132)**	**(1.499.416)**
Sigorta Giderleri	(64.116)	(58.983)
Ortak Alan Giderleri	(211.181)	(225.979)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin İşletme Giderleri	**(275.297)**	**(284.962)**
Toplam Satışların Maliyeti	**(6.780.429)**	**(1.784.378)**

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Aidat Giderleri	(1.832.604)	(1.954.366)
Personel Giderleri	(1.449.386)	(1.214.442)
Vergi, Resim ve Harçlar	(611.486)	(584.565)
Danışmanlık Giderleri	(419.289)	(295.649)
Amortisman Giderleri	(45.361)	(42.468)
Ofis Giderleri	(32.285)	(31.847)
Diğer	(258.614)	(176.241)
Toplam	**(4.649.025)**	**(4.299.578)**

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Reklam ve Tanıtım Giderleri	(92.189)	(120.591)
Toplam	**(92.189)**	**(120.591)**

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	01.01.2021 31.12.2021	**01.01.2020 31.12.2020**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	182.867.044	7.072.302
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	4.315.566	283.611
Reeskont Gelirleri	276.183	363.183
Kur Farkı Gelirleri	41.263	320.148
Diğer	56.061	26.143
Toplam	**187.556.117**	**8.065.387**

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	01.01.2021 31.12.2021	**01.01.2020 31.12.2020**
Kur Farkı Giderleri	(3.413.180)	(191.141)
Davaya İlişkin Ceza ve Vade Farkı Ödemeleri	(345.397)	-
Reeskont Giderleri	(100.850)	(276.183)
Diğer (-)	(51.351)	(25.922)
Toplam	**(3.910.778)**	**(493.246)**

NOT 20 – FİNANSAL GELİRLER VE GİDERLER

36) **Finansal Gelirler**

	01.01.2021 31.12.2021	**01.01.2020 31.12.2020**
Bankalar Kambiyo Karları	3.675.449	413.867
Toplam	**3.675.449**	**413.867**

36) **Finansal Giderler**

	01.01.2021 31.12.2021	**01.01.2020 31.12.2020**
Bankalar Kambiyo Zararları (-)	(170.359)	(1.064.872)
Kredi Faiz Giderleri (-)	(240.306)	(8.067)
Banka Komisyon Giderleri (-)	(2.997)	(4.095)
Toplam	**(413.662)**	**(1.077.034)**

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bilançolarda ödenecek vergi tutarları peşin ödenen vergiler ile netleştirilerek aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-) (*)	216.396	36.138

(*) Banka stopajlarından oluşmaktadır.

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri, yasal vergi ve masraflar gibi Şirket tarafından ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktar ile Şirket'in bir önceki hesap döneminde uğradığı zarar, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder ve aşağıdaki gibi dağıtılır:

- Türk Ticaret Kanunu uyarınca, safi karın % 5'i ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar I.Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.
- Kalan tutardan mali kanunlar ve mali mevzuat gereği ödenecek Kurumlar Vergisi ve kar dağıtımına bağlı olarak tahakkuk eden vergiler hariç olmak üzere diğer vergiler, mali mükellefiyetler tenzil edilir.
- Kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin ödenen kısmına % 5 nispetinde I. Temettü verilir.
- Bakiye miktar idare meclisinin teklifi ve genel kurulun kararı ile kısmen veya tamamen bütün sermaye sahiplerine II. Temettü olarak dağıtılabilir; olağanüstü yedeklere ayrılabilir ya da ertesi yıla aktarılabilir.
- Ayrıca Türk Ticaret Kanunu uyarınca pay sahipleri ve kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması genel kurulca kararlaştırılan kısımlardan I.Temettü düşüldükten sonra dağıtılacak kısmın % 10'u II. Tertip Yedek Akçe olarak ayrılır.

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının çıkarılmış bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

Hisse Başına Kazanç	**01.01.2021 31.12.2021**	**01.01.2020 31.12.2020**
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	134.219.462	134.219.462
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / zararı	215.347.298	12.599.942
Pay başına kazanç (Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)	**1,6044**	**0,0939**
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir / gider	215.340.828	12.615.034
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç **(Nominal değeri 1 TL olan pay başına kazanç)**	**1,6044**	**0,0940**

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

23.1) Sermaye Riski

Şirket sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerin sürekliliğini sağlamaya çalışırken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı dipnotlarda açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç (kayıpları), geçmiş yıl kar/zararları ve net dönem karını/(zararı) da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi değerlendirmelerine dayanarak sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam özkaynak oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net borç / toplam özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Finansal Risk ve Ticari Borçlar	105.418	203.176
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(52.389.159)	(4.037.997)
Net Borç	**(52.283.741)**	**(3.834.821)**
Toplam Özkaynak	**467.767.857**	**256.819.977**
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	**%0**	**%0**

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.2) Kredi riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlarken diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, nakit, kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir. Şirket'in kullanılan bu finansal araçlardan kaynaklanan risklere maruz kalması söz konusu olup, bu finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riski ayrıca takip edilmektedir. Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri üst yönetim tarafından değerlendirilir. Finansal varlık türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri tablo olarak sunulmuştur.

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
31.12.2021	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Nakit ve Nakit Benzerleri**	**Finansal Yatırımlar**	**Yatırım Avansı**	**Diğer**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**-**	**2.020.058**	**-**	**161.484**	**52.389.159**	**-**	**-**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	6.575.299	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	-	2.020.058	-	161.484	52.389.159	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	3.740	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	(3.740)	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.2) Kredi riski (Devamı)

	Alacaklar							
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
31.12.2020	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Nakit ve Nakit Benzerleri**	**Finansal Yatırımlar**	**Yatırım Avansı**	**Diğer**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**36.701**	**2.357.267**	**-**	**159.906**	**4.037.997**	**-**	**-**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (2)	-	6.062.454	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri	36.701	2.357.267	-	159.906	4.037.997	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	35.948	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	(35.948)	-	-	-	-	-	-
-Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Net Defterin Teminat, vs ile güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Teminatlar, ipotek, müşterilerden alınan nakit ve banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.3) Likidite Riski

Şirket nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımları şu şekildedir:

31.12.2021

Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Dipnot**	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları (I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay (II)**	**1-5 Yıl (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		**1.248.256**	**1.248.256**	**360.607**	**391.625**	**496.024**	**-**
Ticari Borçlar (net)	6	105.418	105.418	105.418	-	-	-
Diğer Borçlar	7	1.142.838	1.142.838	255.189	391.625	496.024	-

31.12.2020

Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Dipnot**	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları (I+II+III+IV)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay (II)**	**1-5 Yıl (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		**819.077**	**819.077**	**296.438**	**185.822**	**336.817**	
Ticari Borçlar (net)	6	52.000	52.000	52.000	-	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (net)	4	151.176	151.176	151.176	-	-	-
Diğer Borçlar	7	615.901	615.901	93.262	185.822	336.817	-

23.4) Piyasa Riski

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir.

i - Toplam Bazında;

Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Döviz cinsinden varlıklar	23.717.483	2.358.270
Döviz cinsinden yükümlülükler	(7.591.313)	(4.193.473)
Net döviz pozisyonu	**16.126.170**	**(1.835.203)**

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

	DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2021		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	23.717.483	1.722.796	50.000
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	*23.717.483*	*1.722.796*	*50.000*
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**23.717.483**	**1.722.796**	**50.000**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
-6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**23.717.483**	**1.722.796**	**50.000**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	7.344.150	550.000	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*7.344.150*	*550.000*	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**7.344.150**	**550.000**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	247.163	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*247.163*	*9.670*	*7.810*
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**247.163**	**9.670**	**7.810**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**7.591.313**	**559.670**	**7.810**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**16.126.170**	**1.163.126**	**42.190**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	23.717.483	1.722.796	50.000
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	-	-	-

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

23.4) Piyasa Riski (Devamı)

ii - Döviz Bazında TL Karşılıkları (Ayrıntılı);

	DÖVİZ POZİSYON TABLOSU 31.12.2020		
	TL Karşılığı	**USD**	**EURO**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2. Finansal Varlıklar	2.358.270	309.987	9.193
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	*2.358.270*	*309.987*	*9.193*
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**2.358.270**	**309.987**	**9.193**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6. Finansal Varlıklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**2.358.270**	**309.987**	**9.193**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12. Diğer Yükümlülükler	4.052.138	550.000	1.650
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*4.052.138*	*550.000*	*1.650*
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	**4.052.138**	**550.000**	**1.650**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16. Diğer Yükümlülükler	141.335	9.670	7.810
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	*141.335*	*9.670*	*7.810*
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**141.335**	**9.670**	**7.810**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**4.193.473**	**559.670**	**9.460**
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(1.835.203)**	**(249.683)**	**(267)**
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.358.270	309.987	9.193
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	-	-	-

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

iii – İthalat/İhracat

	31.12.2021	31.12.2020
İhracat	-	-
İthalat	-	-

iv – Duyarlılık Analizi

iv-a. Kur riski duyarlılığı

Şirket EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan %10'luk oran, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket'in içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder.

31.12.2021

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.548.987	(1.548.987)	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**1.548.987**	**(1.548.987)**	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	63.630	(63.630)	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	**63.630**	**(63.630)**	-	-
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	**1.612.617**	**(1.612.617)**	-	-

31.12.2020

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde:			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(183.280)	183.280	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	**(183.280)**	**183.280**	-	-
	EURO kurunun %10 değişmesi halinde:			
4-EURO net varlık/yükümlülüğü	(241)	241	-	-
5-EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-EURO Net Etki (4+5)	**(241)**	**241**	-	-
	Diğer döviz kurlarının ortalama %10 değişmesi halinde:			
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	**(183.521)**	**183.521**	-	-

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa Riski (Devamı)

Duyarlılık Analizi (Devamı)

Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur. (31 Aralık 2020 - Değişken faizli finansal yükümlülüğü yoktur.)

Faiz oranı duyarlılığı

	31.12.2021			
	Değişken Faizli	**Sabit Faizli**	**Faiz Riskine Maruz Kalmayan**	**Toplam**
Finansal varlıklar	**-**	**51.375.509**	**3.195.192**	**54.570.701**
Nakit ve nakit benzerleri	-	51.375.509	1.013.650	52.389.159
Ticari alacaklar	-	-	2.020.058	2.020.058
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	161.484	161.484
		-	-	
Finansal yükümlülükler	**-**	**1.248.256**	**-**	**1.248.256**
Finansal borçlar	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	105.418	-	105.418
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	1.142.838	-	1.142.838

	31.12.2020			
	Değişken Faizli	**Sabit Faizli**	**Faiz Riskine Maruz Kalmayan**	**Toplam**
Finansal varlıklar	**-**	**3.932.896**	**2.658.975**	**6.591.871**
Nakit ve nakit benzerleri	-	3.932.896	105.101	4.037.997
Ticari alacaklar	-	-	2.357.267	2.357.267
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	36.701	36.701
Diğer alacaklar	-	-	159.906	159.906
Finansal yükümlülükler	**-**	**819.077**	**-**	**819.077**
Finansal borçlar	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	52.000	-	52.000
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	151.176	-	151.176
Diğer borçlar	-	615.901	-	615.901

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Sınıflandırılması

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye dışında tarafların rızası dahilindeki bir işlemde, bir finansal aracın alım satımının yapılabileceği tutardır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı makul değeri en iyi biçimde yansıtır.

Şirket, finansal araçların tahmini makul değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak piyasa bilgilerini değerlendirip makul değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Buna bağlı olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği değerlerin göstergesi olamaz.

Aktif piyasalarda işlem gören finansal araçların (aktif piyasadaki satılmaya hazır menkul kıymetler gibi) makul değerleri bilanço tarihindeki kote edilmiş piyasa fiyatlarına bağlıdır. Şirket tarafından sahip olunan finansal varlıklar ve yükümlülükler için kullanılan kote edilmiş piyasa fiyatları, sırasıyla piyasadaki alış ve satış fiyatlarıdır.

Aktif piyasada işlem görmeyen finansal araçların makul değerleri değerleme teknikleri kullanılarak belirlenir. Şirket tahmini nakit akım gibi çeşitli yöntemler kullanmakta ve imkanlar dahilinde her bir bilanço tarihinde piyasa koşullarına bağlı olarak varsayımlarda bulunmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçların ve banka mevduatlarının taşınan değerlerinin makul değerlerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal yükümlülüklerin makul değerleri; gelecekteki sözleşmeye dayalı nakit akımlarının Şirket'in sahip olduğu benzer finansal araçlar için bilanço tarihi itibariyle piyasada bulunan cari faiz oranlarıyla iskonto edilmesiyle tahmin edilmektedir.

Aşağıda yer alan tablo makul değeri ile taşınan ve makul değer değerleme yöntemiyle belirlenen finansal araçların analizini içermektedir. Farklı seviyeler aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

- Benzer varlıklar ve yükümlülükler için, aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) (Seviye 1).

- Seviye 1 içinde yer alan kote edilmiş fiyatlardan başka, varlık veya yükümlülükler için, ya direkt (fiyat olarak) ya da dolaylı (fiyatlardan türetilerek) gözlenebilir veriler (Seviye 2).

- Gözlemlenebilir bir piyasa verisi baz alınarak belirlenemeyen varlık ve yükümlülükler için diğer veriler (gözlemlenemeyen girdiler) (Seviye 3).

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçların Sınıflandırılması (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31.12.2021	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	52.389.159	-	-	52.389.159	5
Ticari alacaklar	2.020.058	-	-	2.020.058	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-	4
Diğer alacaklar	161.484	-	-	161.484	7
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	-	105.418	-	105.418	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	-	4
Diğer borçlar	-	1.142.838	-	1.142.838	7

31.12.2020	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal araçlar	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.037.997	-	-	4.037.997	5
Ticari alacaklar	2.357.267	-	-	2.357.267	6
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	36.701	-	-	36.701	4
Diğer alacaklar	159.906	-	-	159.906	7
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	-	52.000	-	52.000	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	151.176	-	151.176	4
Diğer borçlar	-	615.901	-	615.901	7

Finansal olmayan varlıklar

Finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Dipnot 11).

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

Piyasa yaklaşımı – Emsal karşılaştırma

Emsal karşılaştırma yöntemi piyasa yaklaşımı altında kullanılan bir yöntem olup, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, değerlemeye konu varlıkla, fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer nitelikteki varlıkların gerçekleşen işlemleri ya da teklifleri üzerinden varsa gerekli düzeltmeler yapılarak tespit edilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibariyle, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi sonuçları kullanılmıştır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibariyle makul değerlerinde hesaplanan Şirket'in finansal olmayan varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

31.12.2021

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	40.040.000	-	40.040.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	255.899.000	-	255.899.000
Toplam Varlıklar	**-**	**295.939.000**	**-**	**295.939.000**

31.12.2020

Bilançoda Rayiç Değerle Taşınan Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Arsalar	-	69.085.000	-	69.085.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	125.585.000	-	125.585.000
Toplam Varlıklar	**-**	**194.670.000**	**-**	**194.670.000**

NOT 25 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in portföyünde yer alan 3 adet bağımsız bölüm 03.01.2022 tarihinde 8.474.576 TL bedelle ve 3 adet bağımsız bölüm ise 17- 18 Şubat 2022 tarihlerinde 18.189.424 TL bedelle satılmış olup tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31.12.2021 tarihli finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %5,43'tür. Kasım ve Aralık 2021 tarihlerinde avansları alınan ve 3 Ocak 2022 tarihinde tapu devri gerçekleşen gayrimenkuller 2020 değerleme raporu, Şubat 2022'de satılan gayrimenkuller ise en son değerleme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerinde satılmıştır.

(31 Aralık 2020 - Şirket'in portföyünde yer alan 2 adet bağımsız bölüm 11.01.2021 tarihinde 6.450.000 TL bedelle ve 1 adet bağımsız bölüm 28.01.2021 tarihinde 1.075.000 TL bedelle satılmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç maddesi kapsamında işbu işlemin 31.12.2020 tarihinde finansal tablolarda yer alan aktif büyüklüğüne olan oranı %2,84'tür. Söz konusu gayrimenkuller, en son değerleme raporunda yer alan ekspertiz değerinin üzerinde satılmıştır.)

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2021 31.12.2021	**1.01.2020 31.12.2020**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	92.570	80.500
Toplam	**92.570**	**80.500**

NOT 27 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur)

NOT 28 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur)

NOT 29 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur)

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	52.389.159	4.037.997
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	434.413.586	256.039.974
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		3.200.451	4.606.725
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	III-48.1. Md. 3 / (k)	**490.003.196**	**264.684.696**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	467.767.857	256.819.977
	Diğer kaynaklar		22.235.339	7.864.719
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1. Md. 3 / (k)	**490.003.196**	**264.684.696**
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	52.388.302	4.037.055
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	40.040.000	69.085.000
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	40.279.071	2.272.041

EK DİPNOT – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy sınırlamaları	**İlgili düzenleme**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**	**Asgari / Azami oran**
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%89	%97	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%0	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler (*)	III-48.1. Md. 24 / (c)	%8	%26	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/ 1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%0	%0	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%10,7	%1,5	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%8	%1	Azami %10

*Söz konusu arsa ve araziler üzerinde proje geliştirmek için inşaat yapım sözleşmeleri imzalanmış olup, rapor tarihi itibariyle yapı ruhsatları bulunmamaktadır.