4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	7.839.225	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	-	1.146.799
Toplam	**-**	**7.839.225**	**-**	**-**	**1.146.799**

	31 Aralık 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	10.547.645	18.046.587
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	10.970.934	-	-	-
Toplam	**-**	**10.970.934**	**-**	**10.547.645**	**18.046.587**

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2022	
İlişkili Şirket	Mal ve hizmet alımları (*)	Mal satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	37.901.683	1.521.492
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	28.871	-
Toplam	**37.930.554**	**1.521.492**

(*) 30 Eylül 2022 itibariyle EYG Proje'den alınan hizmet bedellerinin 10.620.000 TL'lik kısmı proje danışmanlık bedeli faturalarından, 24.614.847 TL'lik kısmı marka kullanım bedeli faturalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 döneminde ilişkili taraflarla alım –satım işlemi bulunmamaktadır.

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 1.552.697 TL'dir.

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	416
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	6.513.037	16.396.951
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.392	6.529.749
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	17.110
Toplam	**6.519.429**	**22.944.226**

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%15,51	6.392	6.392
Toplam			**6.392**

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	33.335.742	-
Kur korumalı mevduat	18.419.683	-
Diğer	13.100	-
Toplam	**51.768.525**	**-**

Kur korumalı mevduat hesapları, anapara ve faiz veya kâr payı içeren nakit akışlarına sahip bir finansal varlık olmakla birlikte, söz konusu nakit akışları döviz kurundaki değişime bağlı olarak değişebileceğinden aynı zamanda bir türev ürün özelliği de göstermektedir. Dolayısıyla, kur korumalı mevduat hesapları karma sözleşmeler olarak değerlendirilmiş ve TFRS 9'un karma sözleşmelere ilişkin hükümleri doğrultusunda gerçeğe uygun değeri kâr veya zararda muhasebeleştirilen finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmiştir. Kur korumalı mevduat hesaplarının gerçeğe uygun değerindeki değişimler Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler" Kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	27.000.000
Toplam	**27.000.000**	**27.000.000**

(*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişiler olan Çelik ailesi üyelerinden satın almıştır.

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	179.159.369	72.038.075
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	494.155	317.907
Diğer finansal yükümlülükler	64.285	44.432
Toplam	**179.717.809**	**72.400.414**

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	79.211.958	50.540.437
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	536.587	234.709
Toplam	**79.748.545**	**50.775.146**

Banka Kredileri

30 Eylül 2022 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	258.371.327	%8,15-%32,9	258.371.327
Toplam	**258.371.327**		**258.371.327**

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	122.578.512	%5,06-%29,26	122.578.512
Toplam	**122.578.512**		**122.578.512**

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	27.590.575	9.760.265
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	151.568.793	62.277.810
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	79.211.959	50.540.437
Toplam	**258.371.327**	**122.578.512**

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	20.418.755	1.192.122
Alacak senetleri	42.409.311	28.674.067
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(94.778)	(119.724)
Şüpheli ticari alacaklar	767.674	687.074
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(767.674)	(687.074)
Toplam	**62.733.288**	**29.746.465**

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak Senetleri	26.279.149	45.945.139
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(509.971)	(840.647)
Toplam	**25.769.178**	**45.104.492**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	**(687.074)**	**(621.620)**
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(80.600)	(65.454)
Dönem sonu	**(767.674)**	**(687.074)**

Ticari Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	10.531.600	4.801.868
Borç senetleri (*)	208.640.858	148.642.633
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(2.733.001)	(294.226)
Diğer ticari borçlar	-	170.000
Ara Toplam	***216.439.457***	***153.320.275***
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	10.547.645
Toplam	**216.439.457**	**163.867.920**

(*) Kısa vadeli senetler içeresinde yer alan 104.750.000 TL'lik senetler Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 131.550.000 TL).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personelden alacaklar	-	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	1.447	675.432
Ara Toplam	***1.447***	***784.670***
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	7.839.225	10.970.934
Toplam	**7.840.672**	**11.755.604**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	373.093	5.707
Toplam	**373.093**	**5.707**

Diğer Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	200.987	151.773
Ödenecek vergi ve fonlar	4.560.923	589.038
Taksitlendirilmiş borçlar	106.971	74.895
Ara Toplam	***4.868.881***	***815.706***
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	1.146.799	18.046.587
Toplam	**6.015.680**	**18.862.293**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	29.358	102.751
Toplam	**29.358**	**102.751**

10.STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projesi (*)	631.055.981	410.336.661
Ticari mallar (**)	27.031.965	36.555.135
Toplam	**658.087.946**	**446.891.796**

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı Bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 828.242.347 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket'in tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 107.965.000 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

10. STOKLAR (devamı)

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki gayrimenkuller(*)	82.640.000	-
Toplam	**82.640.000**	**-**

(*)Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. İlgili projenin gerçeğe uygun değeri 491.725.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

11.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	9.483.835	21.482.655
Taşeronlara verilen avanslar	185.979.662	11.580.000
Gelecek aylara ait giderler	127.335	54.888
Toplam	**195.590.832**	**33.117.543**

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avanslar	631.007.735	343.578.020
Toplam	**631.007.735**	**343.578.020**

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2022	Giriş(*)	Değerleme Farkı	Transfer(**)	30 Eylül 2022
Arsalar	117.788.000	-	15.162.000	(82.640.000)	50.310.000
Binalar	7.024.172	13.270.534	16.535.828	-	36.830.534
Toplam	**124.812.172**	**13.270.534**	**31.697.828**	**(82.640.000)**	**87.140.534**

(*) Söz konusu gayrimenkuller ilgili dönemde kiraya verilmeleri nedeniyle Stok' lar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

(**) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

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

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa	Beykoz Arsa (*)	50.310.000	117.788.000
Ofis	Dap Bumerang	3.350.000	1.277.000
Ofis	Dap Bumerang	2.950.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.750.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	2.800.000	1.119.000
Ofis	Dap S Ofis	3.000.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.900.000	-
Dükkân	Adım İstanbul	14.460.000	3.560.172
Ofis	Dap Y ofis	2.210.267	-
Ofis	Dap Y ofis	2.410.267	-
	Toplam	**87.140.534**	**124.812.172**

(*) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle ilgili parseller Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	736.375	-	1.473.912
Demirbaşlar	32.880	32.965	-	65.845
Toplam	**770.417**	**769.340**	**-**	**1.539.757**

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(272.042)	-	(484.527)
Demirbaşlar	(685)	(8.912)	-	(9.597)
Toplam	**(213.170)**	**(280.954)**	**-**	**(494.124)**
Net Tutar	**557.247**			**1.045.633**

Maddi duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Toplam	**737.537**	**32.880**	-	**770.417**

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Toplam	**(144.094)**	**(69.076)**	**-**	**(213.170)**
Net Tutar	**593.443**			**557.247**

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 280.954 TL (31 Aralık 2021: 69.076 TL)tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	29.938	-	-	29.938
Toplam	**29.938**	**-**	**-**	**29.938**

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	(498)	(1.498)	-	(1.996)
Toplam	**(498)**	**(1.498)**	**-**	**(1.996)**
Net Tutar	**29.440**			**27.942**

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 1.498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	**-**	**29.938**	**-**	**29.938**

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	**-**	**(498)**	**-**	**(498)**
Net Tutar	**-**			**29.440**

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	**168.200**	**168.200**

Dava karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	**168.200**	**168.200**
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	-
Dönem sonu karşılık	**168.200**	**168.200**

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	437.614	441.449
Toplam	**437.614**	**441.449**

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

İzin hakları karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	441.449	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	(3.835)	148.727
Dönem sonu karşılık	**437.614**	**441.449**

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.311.472	953.946
Toplam	**1.311.472**	**953.946**

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,45%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 30 Eylül 2022 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2022 tarihinde geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021:10.848 TL).

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	953.946	645.563
Hizmet maliyeti	149.456	42.156
Faiz maliyeti	34.142	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(73.657)	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	247.585	280.477
Dönem sonu toplam karşılık	**1.311.472**	**953.946**

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen ipotekler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL verilen ipotekler	485.168.450	368.881.748
Toplam	**485.168.450**	**368.881.748**

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	485.168.450	368.881.748
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**485.168.450**	**368.881.748**

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle %0'dır (31 Aralık 2021: %0).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	755.421	406.393
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	208.052	133.957
Toplam	**963.473**	**540.350**

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	42.664.558	4.004.750
İş avansları	57.738	20.353
Toplam	**42.722.296**	**4.025.103**

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2022	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	95.685	0,15%
Toplam	**66.000.000**	**100%**	**66.000.000**	**100%**

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

Sermaye Düzeltmesi Farkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(466.357)	(218.772)
Toplam	**(466.357)**	**(218.772)**

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

Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıllar kâr / (zararları)	28.387.119	19.213.163
Toplam	**28.387.119**	**19.213.163**

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (net)	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Yurt içi satış gelirleri	41.206.055	-
Satış gelirleri, net	**41.206.055**	**-**

Satışların Maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(22.589.564)	-
Satışların maliyeti	**(22.589.564)**	**-**
Brüt kâr / (zarar)	**18.616.491**	-

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

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Personel giderleri	6.357.156	450.836
Vergi, Resim ve Harçlar	1.824.654	662
Elektrik, su , doğalgaz gideri	538.681	-
Kira giderleri	505.072	-
Bakım onarım giderleri	304.184	150
Amortisman giderleri	282.450	-
Danışmanlık gideri	157.008	3.292
Ulaşım giderleri	52.047	-
Sigorta giderleri	32.903	745
İletişim giderleri	30.180	2.154
Diğer	1.093.065	43.313
Toplam	**11.177.400**	**501.152**

Pazarlama Giderleri (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.850.715	854.577
Toplam	**2.850.715**	**854.577**

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	3.693.372	1.355.027
Kur farkı geliri	3.064.776	155.332
Diğer gelirler	3.107.846	2.210
Toplam	**9.865.994**	**1.512.569**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Danışmanlık giderleri	4.500.000	-
Bağış ve yardımlar	1.700.000	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	898.975	1.806.637
Aidat giderleri	351.179	-
Harç giderleri	341.314	-
Şüpheli alacak karşılık giderleri	80.600	10.000
Diğer giderler	1.243.139	81.822
Toplam	**9.115.207**	**1.898.459**

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	31.697.828	-
Diğer	1.048.647	-
Toplam	**32.746.475**	**-**

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Kur farkı gelirleri	9.075.364	33.280
Faiz gelirleri	975.165	1.610
Toplam	**10.050.529**	**34.890**

Finansman Giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	5.940.567	1.651.632
Kur farkı giderleri	2.371.436	797
Banka komisyon giderleri	448.858	25.950
Toplam	**8.760.861**	**1.678.379**

24.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisnadır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna olacaktır.

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	8.449	1.447
Toplam	**8.449**	**1.447**

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül-30 Eylül 2022
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	132.406
Toplam	**132.406**

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları /(Yükümlülükleri)	
Ertelenen Vergi Varlıkları	**30 Eylül 2022**	**31 Aralık 2021**	**30 Eylül 2022**	**31 Aralık 2021**
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	6.595.775	-	1.517.028
TFRS 16 - Varlık	-	765.101	-	175.974
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	-	687.074	-	158.027
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	-	960.371	-	220.885
Personel İzin Karşılığı	-	441.449	-	101.533
Faiz Tahakkuku	-	3.017.392	-	694.000
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	-	15.878.499	-	3.652.055
Dava Karşılığı Düzeltmesi	-	168.200	-	38.686
Gider Tahakkuku	-	170.000	-	39.100
Toplam	**-**	**28.683.861**	**-**	**6.597.288**
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	(475.717)	-	(109.415)
TFRS 16 - Yükümlülük	-	(737.537)	-	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	-	(1.303.928)	-	(299.903)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	-	(299.080)	-	(68.788)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	(21.664.077)	-	(6.081.954)
Toplam	**-**	**(24.480.339)**	**-**	**(6.729.694)**
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	**-**	**4.203.522**	**-**	**(132.406)**
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			**132.406**	**(3.580.346)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			-	(61.705)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			**132.406**	**(3.642.051)**

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022
Dönem başı	**132.406**
Cârî dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-
Dönem sonu	**132.406**

25.HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak 30 Eylül 2022
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	39.507.712
Pay başına düşen kâr / (zarar)	**0,60**

26.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	259.466.354	123.175.560
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(6.519.429)	(22.944.226)
Net borç	**252.946.925**	**100.231.334**
Toplam özkaynak	133.428.474	94.168.347
Borç/ özkaynak oranı	**1,90**	**1,06**

Finansal Risk Faktörleri

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

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

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

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

30 Eylül 2022	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Cârî Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**-**	**88.502.466**	**7.839.225**	**374.540**	**6.519.429**	**-**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	88.502.466	7.839.225	374.540	6.519.429	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	767.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(767.674)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**-**	**74.850.957**	**10.970.934**	**790.377**	**22.926.700**	**17.526**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

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

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**481.819.295**	**531.070.560**	**136.609.468**	**280.439.741**	**114.021.351**
Banka kredileri	258.371.327	304.887.772	28.398.450	163.895.791	112.593.531
Ticari borçlar	216.439.457	219.174.277	102.378.664	115.397.151	1.398.462
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	963.473	963.473	963.473	-	-
Diğer borçlar	6.045.038	6.045.038	4.868.881	1.146.799	29.358

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**305.951.826**	**327.109.443**	**42.659.565**	**219.802.193**	**64.647.685**
Banka kredileri & leasing borçları	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	163.867.920	164.162.146	31.364.501	132.797.645	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751

Piyasa Riski

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

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

Yabancı Para Riski

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

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

30 Eylül 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.098.397	761.919	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	2.825.242	152.684	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**16.923.639**	**914.603**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**16.923.639**	**914.603**	**-**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.367.692	182.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**3.367.692**	**182.000**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**3.367.692**	**182.000**	-
			-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**13.555.947**	**732.603**	-

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

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**27.738.803**	**2.137.336**	**104**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**27.738.803**	**2.137.336**	**104**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**27.738.803**	**2.137.336**	**104**

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2022	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	73.260	(73.260)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**73.260**	**(73.260)**
4 -EURO net varlık/yükümlülük	-	-
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	**-**	**-**
Toplam (3+6)	**73.260**	**(73.260)**

31 Aralık 2021	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**213.734**	**(213.734)**
4 -EURO net varlık/yükümlülük	10	(10)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	**10**	**(10)**
Toplam (3+6)	**213.744**	**(213.744)**

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	6.392	6.529.749
Finansal Borçlar (Not 7)	259.466.354	123.175.560

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

30 Eylül 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.519.429	-	-	6.519.429	5
Ticari alacaklar	88.502.466	-	-	88.502.466	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	259.466.354	259.466.354	7
Ticari borçlar	-	-	216.439.457	216.439.457	4-8

31 Aralık 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	163.867.920	163.867.920	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	30 Eylül 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.392	6.392	-	-
Finansal yükümlükler	259.466.354	259.466.354	-	-

	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlükler	123.175.560	123.175.560	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1'a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Cârî Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	51.774.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	827.868.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.839.225
	Diğer Varlıklar		334.785.195
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**1.249.267.817**
E	Finansal Borçlar	Md.31	258.371.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.095.027
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.146.799
İ	Özkaynaklar	Md.31	133.428.474
	Diğer Kaynaklar		855.226.190
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**1.249.267.817**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cârî Dönem (TL) 30 Eylül 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.847.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.252.346

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	66,27%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,31%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	195,32%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,31%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	≤ %10