YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2023
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket) 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer konsolide açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Konsolide Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Husus

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 1 Ocak - 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan ilgili dönemlere ait bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş ve sınırlı bağımsız denetçi raporunda olumlu sonuç bildirilmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

SER & BERKER BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
An Independent Member Firm of **DFK INTERNATIONAL**

Halit DEMİRAL
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 02 Ağustos 2023

İÇİNDEKİLER **Sayfa**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-36

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**901.292.195**	**1.016.997.292**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	45.932.431	906.648.989
Finansal Yatırımlar	5	778.000.878	53.293.493
Ticari Alacaklar		51.019.197	42.925.696
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		*501.486*	*35.345*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*50.517.711*	*42.890.351*
Diğer Alacaklar		13.840.417	5.198.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*13.840.417*	*5.198.328*
Stoklar		4.310.287	4.494.948
Peşin Ödenmiş Giderler		6.612.453	2.302.172
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	1.094.646
Diğer Dönen Varlıklar		1.576.532	1.039.020
Duran Varlıklar		**5.123.015.336**	**4.966.419.312**
Finansal Yatırımlar	5	15.350.000	100.000
Diğer Alacaklar		1.589	15.033.239
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	*15.031.650*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*1.589*	*1.589*
Kullanım Hakkı Varlıkları		117.239	117.239
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullller	7	4.630.522.326	4.468.625.000
Maddi Duran Varlıklar	8	472.071.647	464.819.687
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar		152.064	194.736
Peşin Ödenmiş Giderler		4.800.471	17.529.411
TOPLAM VARLIKLAR		**6.024.307.531**	**5.983.416.604**

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**96.070.445**	**81.749.888**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	21.226
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	705.583
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		22.111	7.681
Ticari Borçlar		26.162.864	33.603.925
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		9.945.360	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*16.217.504*	*33.603.925*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.687.551	2.815.869
Diğer Borçlar		3.064.409	11.582.017
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		*2.571.323*	*1.943.848*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*493.086*	*9.638.169*
Ertelenmiş Gelirler		26.730.509	19.073.376
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*26.730.509*	*19.073.376*
Dönem Karı Vergi Yükümlülükleri	15	-	2.383.720
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		12.594.691	11.556.491
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*9*	*805.472*	*320.792*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*9*	*11.789.219*	*11.235.699*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.808.310	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**16.042.623**	**12.323.119**
Diğer Borçlar		13.222.226	10.036.322
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*13.222.226*	*10.036.322*
Ertelenmiş Gelirler		1.590.011	874.743
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.590.011*	*874.743*
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.230.386	1.412.054
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		**5.912.194.463**	**5.889.343.597**
Ödenmiş Sermaye	10	241.920.000	241.920.000
Geri Alınmış Paylar (-)	10	(36.431.906)	(36.431.906)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		310.160.268	310.160.268
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları		310.160.268	*310.160.268*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	10	174.389.525	117.135.125
Geçmiş Yıllar Karları		4.774.110.940	2.169.390.102
Net Dönem Karı		448.045.636	3.087.170.008
TOPLAM KAYNAKLAR		**6.024.307.531**	**5.983.416.604**

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30.Haz.23	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Nisan - 30.Haz.23	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30.Haz.22	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Nisan - 30.Haz.22
Hasılat	11	465.448.845	249.605.603	244.095.140	134.781.908
Satışların Maliyeti (-)	11	(122.511.067)	(60.270.121)	(68.927.223)	(39.545.348)
BRÜT KAR		**342.937.778**	**189.335.482**	**175.167.917**	**95.236.560**
Genel Yönetim Giderleri (-)		(15.906.522)	(10.021.600)	(6.494.076)	(3.589.625)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(13.611.759)	(7.233.828)	(2.220.610)	(211.655)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	15.056.408	10.877.089	8.163.533	4.169.355
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(8.926.642)	(6.752.555)	(15.223.134)	(11.533.011)
ESAS FAALİYET KARI		**319.549.263**	**176.204.588**	**159.393.630**	**84.071.624**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	103.744.342	102.593.129	17.367.568	7.656.638
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(4.455.614)	(4.455.614)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri		6.384.821	(2.624.657)	3.414.081	(790.996)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**429.678.426**	**276.173.060**	**175.719.665**	**86.481.652**
Finansman Gelirleri	14	26.457.373	(23.664.918)	233.360.099	128.363.334
Finansman Giderleri (-)	14	(8.090.163)	(3.347.470)	(88.958.941)	(50.525.164)
VERGİ ÖNCESİ KAR		**448.045.636**	**249.160.672**	**320.120.823**	**164.319.822**
Vergi Gideri:		**-**	**(1.912.545)**	**(1.209.704)**	**(1.007.600)**
- Dönem Vergi Gideri	15	-	(1.912.545)	(1.209.704)	(1.007.600)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri)/ Geliri	15	-	-	-	-
DÖNEM KARI		**448.045.636**	**247.248.127**	**318.911.119**	**163.312.222**
Pay Başına Kazanç	16	**1,9095**	**1,0537**	**1,3591**	**0,6960**
Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:		-	-	-	-
- Aktüeryal kayıp		-	-	-	-
- Aktüeryal kayıp, vergi etkisi		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**448.045.636**	**247.248.127**	**318.911.119**	**163.312.222**
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar					
Ana Ortaklık Payları		448.045.636	247.248.127	318.911.119	163.312.222

YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler		Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Maddi Duran Varlıklar Birikmiş Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 İtibarıyla Bakiye	**161.280.000**	**(34.005.929)**	**33.842.687**	**154.745.061**	**1.751.982.143**	**699.932.046**	**2.767.776.008**	**-**	**2.767.776.008**
Transferler	-	-	-	23.444.087	676.487.959	(699.932.046)	-	-	-
Temettüler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Arttırımı	80.640.000	(2.425.977)	-	(61.054.023)	(17.160.000)	-	-	-	-
Temettüler					(241.920.000)		**(241.920.000)**		**(241.920.000)**
Toplam Kapsamlı Gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**318.911.119**	**318.911.119**	**-**	**318.911.119**
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	318.911.119	**318.911.119**	-	**318.911.119**
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2022 itibarıyla bakiye	**241.920.000**	**(36.431.906)**	**33.842.687**	**117.135.125**	**2.169.390.102**	**318.911.119**	**2.844.767.127**	**-**	**2.844.767.127**
1 Ocak 2023 İtibarıyla Bakiye	**241.920.000**	**(36.431.906)**	**310.160.268**	**117.135.125**	**2.169.390.103**	**3.087.170.008**	**5.889.343.598**	**-**	**5.889.343.598**
Transferler	-	-	-	57.254.400	3.029.915.608	(3.087.170.008)	-	-	-
Hesaplanan Geçici Vergi	-	-	-	-	(1.889.967)	-	(1.889.967)	-	(1.889.967)
Açılış Düzeltmeleri	-	-	-	-	55.196	-	55.196	-	55.196
Temettüler	-	-	-	-	(423.360.000)	-	(423.360.000)	-	(423.360.000)
Toplam Kapsamlı Gelir	**-**	**-**	**-**	**-**			**448.045.636**	**-**	**448.045.636**
Net Dönem Karı	-	-	-	-	-	448.045.636	448.045.636	-	**448.045.636**
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2023 itibarıyla bakiye	**241.920.000**	**(36.431.906)**	**310.160.268**	**174.389.525**	**4.774.110.940**	**448.045.636**	**5.912.194.463**	**-**	**5.912.194.463**

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dönem Karı		**448.045.636**	**318.911.119**
Dönem Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		**3.547.901**	**(142.891.001)**
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.349.609	293.300
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		469.613	(83.119)
Şüpheli Alacak Karşılıkları (Iptali)Ile Ilgili Düzeltmeler	*6*	*469.613*	*(83.119)*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.728.679	926.162
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar / (İptali) Ile İlgili Düzeltmeler		*1.175.159*	*210.356*
Dava Ve /Veya Ceza Karşılıkları (Iptali)Ile Ilgili Düzeltmeler	9	*553.520*	*715.806*
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-	(9.770.186)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		-	(136.199.911)
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	733.049
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler		-	1.209.704
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(698.554.020)**	**(7.278.941)**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(724.707.385)	-
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		184.661	(493.798)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(8.662.097)	(7.963.818)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		6.389.561	(19.361.253)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		8.540.238	608.196
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(6.958.716)	392.341
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		4.249.991	4.081.236
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		14.519.671	1.069.990
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		7.890.056	14.388.165
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(246.960.483)**	**168.741.177**
Alınan Faiz		-	1.663.944
Ödenen Temettüler		(423.360.000)	-
Vergi Ödemeleri /İadeleri		(1.289.070)	(1.818.889)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(872.147)	(41.869)
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(672.481.700)**	**168.544.363**
Yatırım faaliyetleri:			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	-	(63.088.018)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(8.558.897)	(3.399.625)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	*(8.550.137)*	*(3.148.431)*
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		*(8.760)*	*(251.194)*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışlar		-	-
Alınan Temettüler			8.103.040
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	13	55.196	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(185.651.028)**	**(58.384.603)**
Finansman faaliyetleri:			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	2.072.111
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar		(2.583.830)	(396.322)
Ödenen Temettüler		-	(241.561.440)
Alınan Faiz		-	8.213.387
Ödenen Faiz		-	(112.696)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(2.583.830)**	**(231.784.960)**
D. YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**-**	**136.199.911**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		**(860.716.558)**	**14.574.711**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**906.648.989**	**525.790.494**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**4**	**45.932.431**	**540.365.205**

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi; 1993 yılında Gimat Sitesi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi olarak kurulmuş, 1999 yılında dönüşüm yaparak, Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş. unvanını almıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.03.2013 tarih 9/276 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm izni ile ticaret ünvanını 26.05.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirmiş ve 31.05.2013 tarihinde tescil ettirilerek, 05.06.2013 tarih ve 8335 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Grup'un adresi ve faaliyet merkezi Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 Akköprü/Ankara/Türkiye'dir. Grup'un 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle personel sayısı 180 kişidir (31 Aralık 2022: 167 kişi).

30 Haziran 2023 tarihi itibariyle çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, borsada işlem görmeyen A Grubu nama yazılı hisse adedi 420.000 ve bu hisseleri elinde bulunduran ortak sayısı ise Ortaklar Pay Defterine göre 898 kişidir (31 Aralık 2022: 882).

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 53.340.000 adet hissesi ise 16.08.2013 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. 'de işlem görmeye başlamıştır. Bedelsiz sermaye artışı nedeniyle Borsa'da işlem gören hisse sayısı 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle 241.500.000 adet olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

Grup'un dönem sonları itibariyle %10 ve üzeri hissedarlarının ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

	30 Haziran 2023		**31 Aralık 2022**	
Pay Sahipleri	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%14,83*	*35.884.800*	*%14,83*	*35.884.800*
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%85,00*	*205.615.200*	*%85,00*	*205.615.200*
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	*%0,17*	*420.000*	*%0,17*	*420.000*
Toplam	**%100,00**	**241.920.000**	**%100,00**	**241.920.000**

(*) Diğer ortakların her birinin sermaye payları, toplam sermaye tutarının %10'unun altındadır.

Grup'un ana faaliyeti, mülkiyetinde bulunan "Ankamall Alışveriş Merkezi" 'nden kira geliri ve "CP Ankara" isimli otelinden işletme geliri elde etmektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Ankamall Alışveriş Merkezi

Ankamall Alışveriş Merkezi'nin (AVM) I. Etabı Ağustos 1999'da, II. Etabı ise Mayıs 2006'da hizmete açılmıştır. Alışveriş Merkezi'nin toplam 5.600 araçlık otoparkı ve 275.457,58 m^2 kapalı alanı bulunmaktadır. AVM'de bulunan işyerlerinin tamamı 3. şahıslara kiraya verilmiştir. Ankamall Alışveriş Merkezi'nin işletilmesinde PROFAM Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. 'den yönetim hizmeti alınmaktadır.

CP Ankara Otel Binası

CP Ankara Otel, 263 oda, 575 yatak ve toplamda 27.650 m^2 alanıyla Mayıs 2008 ayında hizmet vermeye başlamıştır.

Şirkete ait otel binası 21.06.2019 tarihli yönetim kurulu toplantısı sonucunda, bağlı ortaklığı olan Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. tarafından 7.500.000 TL+KDV+Ciro Kira bedeli olarak kiralanmıştır. Temmuz 2022-Haziran 2023 tarihleri arasında otelin güncel kira tutarı 13.950.816 TL+KDV+Ciro olarak uygulanmaktadır.

1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, 2 Ağustos 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun bu finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise söz konusu finansal tablolarda değişiklik yapılmasını talep etme yetkisi bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar:

Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	Ana Faaliyeti	**Kuruluş ve Faaliyet Yeri**	**30 Haziran 2023**	**31 Aralık 2022**
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi (*)	Otelcilik	Ankara	%100,00	%100,00
Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. (**)	AVM Yönetimi	Ankara	%100,00	%100,00
Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş (***)	Enerji Üretimi	Ankara	%100,00	%100,00

(*) Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ("Sinerji") otel işletmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Ankara/Türkiye'deki oteli "CP Ankara Otel "ini Yeni Gimat GYO'dan kiralayarak işletmektedir.

(**) Profam Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. 8 Kasım 2021 tarihinde kurulmuş olup; şirketin işletme adı Profam Gayrimenkul Yönetimidir. Şirketin amaç ve konusu; alışveriş merkezleri, iş merkezleri, turistik otel, motel ve her türlü konaklama tesisleri ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkuller ile alt yapı yatırım hizmetleri kapsamında kurulan tesisleri ticari maksatla işletmektir.

(***) Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş. 16.03.2022 tarihinde tescil edilerek kurulmuştur. Şirketin amaç ve konusu Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan gayrimenkullere yenilenebilir kaynaklardan elektrik enerjisi tedarik etmektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLARI (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyası Kurulu"nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete"de yayınlanan II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre Şirket' in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklere ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklığının 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	Ana Faaliyeti	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Sahiplik Oranı
Sinerji AVM ve Otel Yönetimi Anonim Şirketi	Otelcilik	Ankara	%100,00
Profam Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	AVM Yönetimi	Ankara	%100,00
Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi	Enerji Üretimi	Ankara	%100,00

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi gayri faal konumda olduğu için konsolidasyona dahil edilmemiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır. Grup, 30 Haziran 2023 tarihli özet konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 30 Haziran 2023 dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2022 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda finansal tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

2.2. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen 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 yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

c) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibariyle varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Dipnot 6'da verilmiştir.

e) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği taktirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Grup'un ilişikte sunulan konsolide finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

2.4. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler geçmişe dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 1 Ocak – 30 Haziran 2023 dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları 1 Ocak - 31 Aralık 2022 dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin

değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama

için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklilerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Grup'un Bölümleri:

Grup'un raporlanabilir bölümleri kira geliri elde edilen hizmet birimleri bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı yine hizmet birimleri bazında yapılmaktadır.

Grup'un bölümlere göre ayırım yapabileceği hizmet birimleri "Ankamall AVM ve CP Ankara Oteli" olmak üzere iki ayrı birimden oluşmaktadır.

30 Haziran 2023	**Ankamall AVM**	**CP Ankara Otel**	**Profam**	**Total**
Kira Gelirleri	318.617.829	-	-	318.617.829
İşletme Gelirleri	75.727.216	60.350.113	10.753.687	146.831.016
Toplam Hasılat	**394.345.045**	**60.350.113**	**10.753.687**	**465.448.845**
İşletme Giderleri	67.414.054	44.355.286	8.216.729	119.986.069
Sigorta Giderleri	880.336	-	-	880.336
Amortisman Giderleri	1.401.331	243.330	-	1.644.661
Satışların Maliyeti	**69.695.721**	**44.598.616**	**8.216.729**	**122.511.066**
Brüt Kar	**324.649.324**	**15.751.497**	**2.536.958**	**342.937.779**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı	-	-	-	-
Bölümlere İlişkin Kar	**324.649.324**	**15.751.497**	**2.536.958**	**342.937.779**

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

3.a Grup'un Bölümleri: (devamı)

30 Haziran 2022	Ankamall AVM	CP Ankara Oteli	Profam	Toplam
Kira Gelirleri	173.605.430	-	-	173.605.430
İşletme Gelirleri	43.702.374	26.613.316	174.020	70.489.710
Toplam Hasılat	**217.307.804**	**26.613.316**	**174.020**	**244.095.140**
İşletme Giderleri	53.834.170	8.750.722	4.243.063	66.827.955
Ödenen Vergiler ve Katkı payları	1.767.193	-	-	1.767.193
Sigorta Giderleri	138.074	15.342	-	153.416
Amortisman Giderleri	4.499	120.164	53.996	178.659
Satışların Maliyeti	**55.743.936**	**8.886.228**	**4.297.059**	**68.927.223**
Brüt Kar	**161.563.868**	**17.727.088**	**(4.123.039)**	**175.167.917**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Artışı	-	-	-	-
Bölümlere İlişkin Kar	**161.563.868**	**17.727.088**	**(4.123.039)**	**175.167.917**

Kar / Zarar	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022
Bölümlere İlişkin Kar	**342.937.778**	**175.167.917**
Bölümlere Dağıtılmamış Kar	**105.107.858**	**144.952.906**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.906.522)	(6.494.076)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(13.611.759)	(2.220.610)
Diğer Gelir ve Karlar	15.056.408	8.163.533
Diğer Gider ve Zararlar (-)	(8.926.642)	(15.223.134)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	103.744.342	17.367.568
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(4.455.614)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri	6.384.821	3.414.081
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Finansman Gelirleri	26.457.373	233.360.099
Finansman Giderleri (-)	(8.090.163)	(88.958.941)
Vergi Öncesi Kar	**448.045.636**	**320.120.823**

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

3.a Grup'un Bölümleri: (Devamı)

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar		
Bölümlere İlişkin Varlıklar	5.092.017.326	4.963.037.016
AVM	*4.472.125.000*	4.468.625.000
Otel	*461.495.000*	476.168.077
Diğer Arazi ve Arsalar	*158.397.326*	
Profam	980.232	18.243.939
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Varlıklar	931.309.973	1.020.379.588
Toplam Varlıklar	**6.024.307.531**	**5.983.416.604**
Yükümlülükler		
Bölümlere İlişkin Yükümlülükler	96.070.445	81.769.485
AVM	*69.620.945*	*62.594.598*
Otel	*8.920.332*	*5.928.864*
Profam	*17.529.168*	*13.246.023*
Bölümleri İlişkilendirilmeyen Yükümlülükler	16.042.623	12.303.522
Toplam Yükümlülükler	**112.113.068**	**94.073.007**

3.b Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

Ankamall AVM gelirleri ise toplam 411 adet kiracıdan elde edilmektedir. Bir müşteriden elde edilen en yüksek kira geliri tutarı 10.626.106 TL olup, AVM kira gelirlerinin % 3,09'üne denk gelmektedir (31 Aralık 2022: 397 kiracıdan elde edilen 14.650.555 TL, %3,38).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	317.468	175.503
Banka	45.425.887	233.417.277
- Vadesiz mevduat	*734.779*	*2.803.672*
- Vadeli mevduat (3 aydan az)	*44.691.108*	*231.693.698*
Para Piyasası İşlemleri	-	669.297.317
Diğer Hazır Değerler	189.076	2.678.799
	45.932.431	**906.648.989**

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Grup'un bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduat ve repolarının detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023 **Para Birimi**	**Vade Başlangıcı**	**Tutarı**	**Faiz Oranı %**	**Vade Sonu**
TL Mevduat	Haziran 2023	44.691.108	Overnight	Temmuz 2023
		44.691.108		

31 Aralık 2022 **Para Birimi**	**Vade Başlangıcı**	**Tutarı**	**Faiz Oranı %**	**Vade Sonu**
TL Mevduat	Aralık 2022	188.626.589	%26,31	Ocak 2023
AVRO Mevduat	Aralık 2022	41.432.733	%2,75	Ocak 2023
ABD Doları Mevduat	Aralık 2022	1.634.376	%0,01	Ocak 2023
		231.693.698		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	18.687.109	53.293.493
Kur Korumalı Mevduat Varlıklar	759.313.769	-
	778.000.878	**53.293.493**

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bağlı Ortaklıklar (*)	15.350.000	100.000
	15.350.000	**100.000**

(*) Bağlı Ortaklıklar hesabı Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'den oluşmaktadır. Proen Yenilenebilir Enerji A.Ş.'nin raporlama dönemi itibarıyla gayrifaal olması sebebiyle ilişikteki konsolide finansal tabloların hazırlanmasında konsolidasyona dahil edilmemiştir.

Grup'un finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022
Açılış Bakiyesi	**53.293.493**	**11.834.080**
Bağlı Ortaklık Edinimi	-	-
Dönem İçi Alımlar	740.057.385	65.957.452
Gerçeğe Uygun Değer Farkı	-	(2.869.434)
Kapanış Bakiyesi	**793.350.878**	**74.922.098**

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari Alacaklar	49.182.514	49.122.698
- İlişkili Taraflardan	*501.486*	*466.995*
- Diğer Taraflardan	*48.681.028*	*48.655.703*
Alacak Senetleri	8.090.164	-
- Diğer Taraflardan	*8.090.164*	-
	57.272.678	**49.122.698**
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.253.481)	(5.765.352)
	51.019.197	**43.357.346**

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

a) Ticari Alacaklar (Devamı)

Şirket tarafından gelirlere ilişkin kira faturaları ve ortak gider faturaları ilgili ayları içerisinde düzenlenerek kiracılara gönderilmektedir. Kira faturaları ve ortak alan faturaları yasal düzenlemeler doğrultusunda Türk Lirası cinsinden düzenlenmektedir. Kira gelirinin teminatı olarak mevcut kiracılardan 13.018.053 TL nakit, 82.568.470 TL ve 859.835 ABD Doları banka teminat mektubu alınmıştır (31 Aralık 2022: 10.036.322 TL nakit, 54.122.458 TL, 843.152 ABD Doları ve 70.799 AVRO teminat mektubu).

Vadesinde ödenmeyen ticari alacaklardan kira alacakları için aylık %4, ortak gider alacakları için kanunda öngörülen oran %5 faiz oranı uygulanmaktadır.

Vadesinde ödenmeyen ve tahsilatı şüpheli hale gelebileceği kanaati oluşan alacaklar hukuk departmanına gönderilerek icra takibi başlatılması sağlanmaktadır. Şüpheli alacak karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Açılış Bakiyesi	**5.765.352**	**7.051.481**
Dönem içerisindeki artış	1.823.120	440.314
Dönem içerisinde iptal edilen karşılıklar (-)	(1.334.991)	(523.433)
Kapanış Bakiyesi	**(6.253.481)**	**6.968.362**

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramış ticari alacağı bulunmamaktadır.

b) Ticari Borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	26.054.952	33.431.109
- Diğer Taraflara	*16.109.592*	*33.431.109*
*-İlişkili Taraflara Borç**	*9.945.360*	
Diğer Ticari Borçlar	*107.912*	172.816
	26.162.864	**33.603.925**

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün).

*Proen Yenilenebilir Enerji Anonim Şirketi tarafından elektrik tedariği faturalardan oluşmaktadır.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

SPK'nın gayrimenkul değerleme listesinde bulunan TSKB Gayrimenkul Değerleme'nin 31 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, SPK'nın III-62.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları hakkında Tebliğ" hükümlerince, tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak değerlenmiştir. Değerleme sırasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmış, elde edilen analiz sonuçlarının değerlendirilmesi sonucunda gelir yaklaşımında elde edilen aşağıdaki değerler nihai değer olarak kabul edilmiştir. 30 Haziran 2023 raporlama dönemi itibarıyla gerçeğe uygun bedel değerlemesi yaptırılmamış olup 31 Aralık 2022 tarihli değerleme raporu kullanılmıştır.

30 Haziran 2023	**Gerçeğe Uygun Değer**	**Maliyet Bedeli**	**Değerleme Farkı**
Ankamall AVM	4.472.125.000	181.132.639	4.290.992.361
Diğer Arazi ve Arsa	158.397.326	158.397.326	-
	4.630.522.326	**339.529.965**	**4.290.992.361**

31 Aralık 2022	**Gerçeğe Uygun Değer**	**Maliyet Bedeli**	**Değerleme Farkı**
Ankamall AVM	4.468.625.000	181.132.639	4.287.492.361
	4.468.625.000	**181.132.639**	**4.287.492.361**

	30 Haziran 2023 Gerçeğe Uygun Değer	**30 Haziran 2022 Gerçeğe Uygun Değer**
AVM	4.468.625.000	2.070.216.870
AVM İlave Yatırımlar (+)	3.500.000	-
Diğer Arazi ve Arsa	158.397.326	-
Toplam	**4.630.522.326**	**2.070.216.870**

30 Haziran 2023 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlama yoktur.

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 132.272.700 ABD Doları tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 104.379.605 ABD Doları). Sigorta teminatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2023 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	3.452.000 ABD Doları	-	3.452.000 ABD Doları
Binalar	119.358.700 ABD Doları	-	119.358.700 ABD Doları
Makine ve Tesisat	8.845.000 ABD Doları	-	8.845.000 ABD Doları
Çevre Düzenleme	617.000 ABD Doları	-	617.000 ABD Doları
Toplam	**132.272.700 ABD Doları**	**-**	**132.272.700 ABD Doları**

31 Aralık 2022 Sigorta Değeri

İktisadi Kıymetler Cinsi	AVM	Otel	Toplam
Demirbaş- Dekorasyon	1.855.000 ABD Doları	-	1.855.000 ABD Doları
Binalar	106.120.105 ABD Doları	-	106.120.105 ABD Doları
Makine ve Tesisat	10.442.000 ABD Doları	-	10.442.000 ABD Doları
Çevre Düzenleme	1.170.000 ABD Doları	-	1.170.000 ABD Doları
Toplam	**119.587.105 ABD Doları**	**-**	**119.587.105 ABD Doları**

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2023
Maliyet:				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	456.145	-	-	456.145
Binalar	461.495.000	-	-	461.495.000
Taşıtlar	1.366.445	8.295.439	-	9.661.884
Döşeme ve demirbaşlar	3.243.789	254.698	-	3.498.487
Özel maliyetler	5.200	-	-	5.200
	466.566.579	**8.550.137**	**-**	**475.116.716**
Birikmiş amortismanlar:				
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	218.975	5.537	-	224.512
Taşıtlar	459.781	930.399	-	1.390.180
Döşeme ve demirbaşlar	1.065.503	361.610	-	1.427.113
Özel maliyetler	2.633	631	-	3.264
	1.746.892	**1.298.177**	**-**	**3.045.069**
Net defter değeri	**464.819.687**			**472.071.647**

	1 Ocak 2022	Girişler	Transferler	Değerleme	31 Aralık 2022
Maliyet:					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	456.145	-	-	-	456.145
Binalar	183.607.194	1.570.225	-	276.317.581	461.495.000
Taşıtlar	410.106	956.339	-	-	1.366.445
Döşeme ve demirbaşlar	1.677.080	1.566.709	-	-	3.243.789
Özel maliyetler	5.200	-	-	-	5.200
	186.155.725	**4.093.273**	**-**	**276.317.581**	**466.566.579**
Birikmiş amortismanlar:					
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	209.852	9.123	-	-	218.975
Taşıtlar	243.264	216.517	-	-	459.781
Döşeme ve demirbaşlar	691.534	373.969	-	-	1.065.503
Özel maliyetler	1.593	1.040	-	-	2.633
	1.146.243	**600.649**	**-**	**-**	**1.746.892**
Net defter değeri	**185.009.482**				**464.819.687**

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

II. Etap AVM içinde yer alan 875 m^2lik ofis alanı; Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirket yönetim merkezi olarak kullanılmakta olmasına rağmen, II. Etap AVM'de kat irtifakına geçilmemesi ve AVM değerlemesinin AVM'nin tamamını kapsayacak şekilde yapılmış olması sebebiyle, Maddi Duran Varlık olarak değil Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak raporlanmıştır. Ancak şirket yönetim merkezinde kullanılan demirbaşlar maddi duran varlıklar içinde yer almaktadır.

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

Kısa vadeli karşılıklar	**30 Haziran 2023**	**31 Aralık 2022**
İzin Karşılıkları	805.472	320.792
SGK Karşılıkları	5.787.996	5.787.996
Dava Karşılıkları	6.001.223	5.447.703
	12.594.691	**11.556.491**

Grup'un kısa vadeli karşılıklarına illişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	İzin Karşılıkları	**SGK Karşılıkları**	**Dava Karşılıkları**	**Toplam**
1 Ocak 2023	**1.412.054**	**5.787.996**	**5.447.703**	**12.647.753**
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	-	-	553.520	**553.520**
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(606.582)	-		**(606.582)**
30 Haziran 2023	**805.472**	**5.787.996**	**6.001.223**	**12.594.691**

	İzin Karşılıkları	**SGK Karşılıkları**	**Dava Karşılıkları**	**Toplam**
1 Ocak 2022	**111.819**	**5.787.996**	**4.352.118**	**10.251.933**
Dönemde Ayrılan Karşılıklar	15.077	-	721.306	**736.383**
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-	(5.500)	**(5.500)**
30 Haziran 2022	**126.896**	**5.787.996**	**5.067.924**	**10.982.816**

Grup'un taraf olduğu toplam 62 adet dava (27 aleyhe, 35 lehe) 17 adet aleyhe icra takibi bulumaktadır. Grup avukatından alınan hukuki görüşlere istinaden 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmıştır.

Önemli davalara ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır;

Davacı	**Mahkeme**	**Esas No**	**Karşılık Tutarı**	**Açıklama**
POLY YAPI MALZ.END. LTD.ŞTİ	Ankara 3. Asliye Ticaret Mahkemesi	2017/727	148.492	Ticari nitelikli hizmet sözleşmesinden kaynaklanan alacak davası.
Yalçın Torlak	Ankara 13. Tüketici Mahkemesi	2017/353	4.436.903	Maddi Manevi Zarar Tazmini
GÖKHAN ÖZAL	Ankara 1. İş Mahkemesi	2022/2	528.994	İş Kazası Nitelikli Maddi Manevi Zarar Tazmini

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Karşılıklar (Devamı)

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından II. Etap AVM ve Otel inşaatı ile ilgili olarak eksik işçilik bildirildiği iddiasıyla Şirket tarafından daha önce yapılan ödemeler de dikkate alınmak suretiyle ilave anapara ve faiz olarak toplam 5.787.996 TL (31 Aralık 2022: 5.787.996TL) karşılık ayrılmıştır.

b) Taahhüt ve Yükümlülükler

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	**31 Aralık 2022**
Kiracılardan Alınan Türk Lirası Teminatlar	82.568.470	54.122.458
Kiracılardan Alınan ABD Doları Teminatlar	859.835	843.152
Kiracılardan Alınan AVRO Teminatlar	-	70.799
Alınan Diğer Teminatlar	4.129.206	1.662.913

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	**TL**
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	7.009.643
-Teminat mektubu	*7.009.643*
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacılya Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
	7.009.643

Şirket, sahibi olduğu otelin Doubletree by Hilton Ankara Downtown markasıyla işletilmesi amacıyla %100 bağlı ortaklığı Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ile Hilton Worldwide Management Limited arasında bir franchise sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket bağlı ortaklığının franchise sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri için Hilton Grubu ile bir kefalet anlaşması yapmıştır.

9. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Taahhüt ve Yükümlülükler (Devamı)

31 Aralık 2022	**TL**
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	5.416.614
-Teminat mektubu	*5.416.614*
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacılya Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirketler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
	5.416.614

Şirket, sahibi olduğu otelin Doubletree by Hilton Ankara Downtown markasıyla işletilmesi amacıyla %100 bağlı ortaklığı Sinerji AVM ve Otel Yönetimi A.Ş. ile Hilton Worldwide Management Limited arasında bir franchise sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket bağlı ortaklığının franchise sözleşmesi kapsamındaki yükümlülükleri için Hilton Grubu ile bir kefalet anlaşması yapmıştır.

c) Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı:

Grup'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla aktifler üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.415.691.159 TL'dir (132.272.700 USD) (31 Aralık 2022: 2.241.722.452 TL'dir (119.889.105 USD)).

10. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

	30 Haziran 2023		**31 Aralık 2022**	
Pay Sahipleri	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı**
Torunlar GYO A.Ş.	%14,83	35.884.800	%14,83	35.884.800
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%14,83*	*35.884.800*	*%14,83*	*35.884.800*
Diğer Ortaklar (*)	%85,17	206.035.200	%85,17	206.035.200
-Borsada İşlem Gören Hisse Oranı	*%84,99*	*205.615.200*	*%84,99*	*205.615.200*
-Borsada İşlem Görmeyen Hisse Oranı	*%0,17*	*420.000*	*%0,17*	*420.000*
Toplam	**%100,00**	**241.920.000**	**%100,00**	**241.920.000**

Grup'un Sermaye Piyasası Hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi 241.920.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 241.920.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 420.000 adedi A Grubu Nama yazılı paylardan, kalan 241.500.000 adedi ise B Grubu Hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Hisse senetlerinin 241.500.000 TL'lik kısmı borsaya kote olan B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup halka açıklık oranı %99,83'tür.

10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Geri Alınmış Paylar

Grup'un 2017 yılında %100 bağlı ortaklığı konumundaki Anadolu Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonucunda bağlı ortaklığın elinde bulunan, ilave olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında yapılan geri alımlar ve 2018 ve 2022 yıllarında yapılan %50 oranındaki bedelsiz sermaye artırımları ile toplam 7.277.931 TL nominal bedelli Yeni Gimat GYO A.Ş. hisseleri geri alınmış ve bu geri alımlar için 29.153.975 TL maliyet bedel farkı raporlanmıştır.

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu madde 519'a göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Bu sınıra ulaşıldıktan sonra da, pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, yasal yedekler toplamı olan 174.389.525 TL'nin 48.384.000 TL'si I. Tertip, 91.100.229 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden, 34.905.296 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 117.076.638 TL'nin 32.256.000 TL'si I. Tertip, 49.915.342 TL'si II. Tertip Yedek Akçeden, 34.905.296 TL'si ise Geri Alınmış Paylara İlişkin Yedek akçelerden oluşmaktadır).

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Ankamall AVM Gelirleri	**392.817.057**	**206.704.699**	**219.876.310**	**121.583.806**
-Kira Gelirleri	236.870.704	122.910.701	159.144.272	86.721.475
-Ciro Kira Gelirleri	70.549.252	42.959.153	14.849.438	8.931.796
-Ortak Alan Gelirleri	78.225.046	33.662.790	45.700.088	25.867.716
-Diğer Gelirler	7.172.055	7.172.055	182.512	62.819
CP Ankara Otel Gelirleri	**75.305.214**	**45.452.140**	**26.613.316**	**14.668.470**
-Kira Gelirleri	-		-	-
-İşletme Gelirleri	75.305.214	45.452.140	26.613.316	14.668.470
Satıştan İadeler	**(2.673.426)**	**(2.551.236)**	**(2.394.486)**	**(1.470.368)**
-Kira İadeleri	(1.653.685)	(1.539.913)	(396.772)	(337.131)
-Ortak Alan Gelir İadeleri	(1.019.741)	(1.011.323)	(1.997.714)	(1.133.237)
Satış Gelirleri	**465.448.845**	**249.605.603**	**244.095.140**	**134.781.908**
Satılan Hizmet Maliyeti	**122.511.067**	**60.270.121**	**68.927.223**	**39.545.348**
-AVM Maliyeti (-)	85.678.039	27.802.373	54.544.187	32.024.274
-Otel Maliyeti (-)	35.648.643	31.590.694	14.204.377	7.389.031
-Amortisman Gideri (-)	1.184.385	877.054	178.659	132.043
Brüt Kar	**342.937.778**	**189.335.482**	**175.167.917**	**95.236.560**

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Hizmet Maliyetlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır;

	1 Ocak – 30.Haz.23	1 Nisan – 30.Haz.23	1 Ocak – 30.Haz.22	1 Nisan – 30.Haz.22
Elektrik, Su ve Yakıt Giderleri	56.233.113	24.131.239	38.915.119	22.176.720
Temizlik ve Yemek Giderleri	14.318.696	7.608.165	11.156.879	6.227.952
Yönetim Giderleri	34.735.136	21.921.141	7.839.019	4.323.131
Güvenlik Giderleri	9.898.474	1.150.453	4.570.332	2.356.481
Diğer Giderler	3.443.100	3.443.100	3.414.581	1.920.666
Bakım ve Onarım Giderleri	1.429.990	602.694	814.768	527.141
Sigorta Giderleri	880.336	440.168	121.464	62.711
Amortisman Giderleri	955.404	582.726	178.659	89.894
Reklam Giderleri	127.964	54.129	1.885.823	1.842.329
Mahkeme Giderleri	-	-	30.579	18.323
Vergi ve Harç Giderleri	488.854	336.306	-	-
	122.511.067	**60.270.121**	**68.927.223**	**39.545.348**

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	27.600	25.000
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	170.000	50.000
	197.600	**75.000**

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Diğer Gelirler	-	-	-	-
Vade Farkı Gelirleri	-	-	1.663.944	770.699
Kur Farkı Gelirleri	13.648.373	10.181.029	1.095.854	(1.166.899)
Reeskont Faiz Gelirleri	84.087	84.087	-	-
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	1.274.543	673.622	-	-
Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	49.405	(61.649)	4.880.302	4.106.884
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılık Gelirleri	-	-	523.433	458.671
İlişkili Taraflardan Ticari Nitelikli Faiz Gelirleri	-	-	-	-
Komisyon Gelirleri	-	-	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılıkları	-	-	-	-
Konusu Kalmayan Diğer Karşılık Gelirleri	-	-	-	-
	15.056.408	**10.877.089**	**8.163.533**	**4.169.355**

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (devamı)

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kur Farkı Giderleri	7.688.117	6.397.500	11.318.211	9.009.671
Dava Karşılık Giderleri	553.520	(157.723)	715.806	642.605
Komisyon Giderleri	45.311	45.311	-	-
Reeskont Faiz Giderleri	145.461	145.461	-	-
Diğer Giderler	494.233	322.006	2.748.804	1.514.960
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	-	440.313	365.775
	8.926.642	**6.752.555**	**15.223.134**	**11.533.011**

13. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

a) Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Menkul Kıymet Satış Karları	4.489.744	4.063.849	9.264.528	215.607
Temettü Gelirleri	16.083.883	16.083.883	8.103.040	7.441.031
Kur Korumalı Mevduat Gelirleri	83.170.715	83.170.715	-	-
	103.744.342	**103.744.342**	**17.367.568**	**7.656.638**

b) Yatırım Faaliyetlerden Giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	-	4.455.614	4.455.614
	-	**-**	**4.455.614**	**4.455.614**

14. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

a) Finansman Gelirleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Finansman Nitelikli Faiz Gelirleri	22.593.600	(26.592.962)	8.255.419	5.115.622
Türev İşlemlerden Zararlar	-	-	7.752.772	7.752.772
Finansman Nitelikli Kambiyo Karları	3.863.773	2.928.044	217.351.908	115.494.940
	26.457.373	**(23.664.918)**	**233.360.099**	**128.363.334**

b) Finansman Giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Finansman Nitelikli Kambiyo Zararları	7.823.934	3.084.183	88.694.815	50.267.299
Finansman Nitelikli Faiz Giderleri	266.229	266.229	155.434	151.331
Diğer Borçlanma Giderleri	-	-	108.692	106.534
	8.090.163	**3.350.412**	**88.958.941**	**50.525.164**

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1(d) (4) maddesine göre, gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması nedeniyle Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de geçerlidir.

Diğer taraftan Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüştüğü 1 Haziran 2013 tarihinden sonraki kurum kazançları Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan bu tarihten sonra Ertelenmiş Vergi hesaplanmadığı gibi önceki dönemlerde hesaplanan vergi karşılıkları da geçmiş yıllar karlarına alınmak suretiyle iptal edilmiştir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ise Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Bağlı ortaklıkların cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Türkiye'de geçici vergi beyannameleri üçer aylık dönemlerde verilmektedir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2023 yılında Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'dir (31 Aralık 2022: %23). Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	**31 Aralık 2022**
Kurumlar Vergisi Karşılığı	1.403.276	3.559.383
Peşin Ödenen Vergiler (-)	(1.403.276)	(1.175.663)
Ödenecek Kurumlar Vergisi	**-**	**2.383.720**

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	**1 Ocak- 30 Haziran 2022**
Dönem Vergi Gideri (-)	-	202.104
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-
Toplam Vergi Geliri / (Gideri)	**-**	**202.104**

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, net dönem karının Şirket hisselerinin dönem içerisindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un Pay Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Pay başına kazanç				
Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ortalama Adedi	234.642.069	234.642.069	234.642.069	234.642.069
Net Dönem Karı	448.045.636	247.248.127	318.911.119	163.312.222
Faaliyetlerden Elde Edilen Pay Başına Kazanç (Bir Adet Adi Hisse Senedi (TL))	1,9095	1,0537	1,3591	0,6960

TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardının 28. Paragrafı uyarınca hisse başına karın tespitinde, birleşme ve geri alınmış pay tutarlarıda dikkate alınarak yıl içerisinde Grup'un hisselerinin net adedinin ağırlıklı ortalaması olarak dikkate alınmıştır.

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Ortaklara Borçlar

Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 24 kapsamında ilişkili taraf kapsamında girebilecek kişilerin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme sonucunda; Şirketin çok ortaklı yapısı ve (A) Grubu pay sahibi ortakların Esas Sözleşmesinin 7'nci maddesindeki imtiyaz sınırlaması nedeniyle hiçbir ortağın tek başına Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olmadığı, önemli etkisinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Şirket'in ortaklarına olan borçlarının tamamı, kaydileştirilmemiş paylar nedeniyle dağıtılamamış olan geçmiş yıllara ilişkin temettü borçlarından oluşmaktadır.

b) Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı:

Grup'un 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Yönetim Kurulu üyelerine Genel Kurulda alınan karar gereği, aylık huzur hakkı ödenmektedir. Üst düzey yöneticilere ise yılda oniki maaş ücret ödenmektedir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplamı 3.735.843 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.019.855 TL).

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Grup risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

Şirket için ağırlıklı olarak ABD Doları ve AVRO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Şirket yabancı para kur riskini yabancı para varlıklarını ve yükümlülüklerini dengeli bir şekilde organize etmekte ve yükümlülükler ile varlıkların vadelerini ve yabancı para pozisyonlarını eşleştirme yoluyla yönetmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

30 Haziran 2023	**ABD**	**AVRO**	**GBP**	**TL karşılığı**
1. Ticari alacaklar	-	-		-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka	322.567	16.966	3.635	8.926.596
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	70.495	133.332	-	5.574.230
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**393.062**	**150.298**	**3.635**	**14.500.826**
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)	**393.062**	**150.298**	**3.635**	**14.500.826**
10. Ticari Borçlar	55	157.332	-	**4.430.939**
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)	55	157.332	-	**4.430.939**
14. Ticari Borçlar	397.862	15.000	-	**10.696.335**
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**397.862**	**15.000**	-	**10.696.335**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**397.917**	**172.332**	-	**15.127.274**
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(4.855)**	**(22.034)**	**3.635**	**(626.448)**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**(4.855)**	**(22.034)**	**3.635**	**(626.448)**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

31 Aralık 2022	ABD Doları	AVRO	RUBLE	TL Karşılığı
1. Ticari alacaklar	203	2.897	-	**61.547**
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dâhil)	36.007.414	1.465	3.635	**673.388.382**
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**36.007.617**	**4.362**	**3.635**	**673.449.929**
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)	**36.007.617**	**4.362**	**3.635**	**673.449.929**
10. Ticari Borçlar	94.002	-	-	**1.760.845**
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11+10+12)	**94.002**	**-**	**-**	**1.760.845**
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	421.381	-	-	**7.893.309**
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**421.381**	**-**	**-**	**7.893.309**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**515.383**	**-**	**-**	**9.654.154**
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden Türev araçların net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)		-	-	-
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**35.492.234**	**4.362**	**3.635**	**663.795.775**
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	**35.492.234**	**4.362**	**3.635**	**663.795.775**
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	(12.536)	12.536
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	**(12.536)**	**12.536**
AVRO'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
AVRO net varlık/ yükümlülüğü	(62.034)	62.034
AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
AVRO net etki	**(62.034)**	**62.034**
Toplam net etki	**(74.570)**	**74.570**

31 Aralık 2022	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
ABD Doları net varlık/ yükümlülüğü	66.362.705	(66.362.705)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki	**66.362.705**	**(66.362.705)**
Avro 'nun TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
Avro net varlık/ yükümlülüğü	8.697	(8.697)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro net etki	**8.697**	**(8.697)**
RUBLE'nin TL karşısında %10 değer kazanması /kaybetmesi halinde		
RUBLE net varlık / yükümlülüğü	8.175	(8.175)
RUBLE riskinden korunan kısım (-)	-	-
RUBLE net etki	**8.175**	**(8.175)**
Toplam net etki	**66.379.577**	**(66.379.577)**

19. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2023**	**31 Aralık 2022**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	801.997.795	943.388.045
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.088.517.326	4.930.120.000
C	İştirakler	Md.24/(b)	17.450.000	2.200.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	-	15.031.650
	Diğer Varlıklar		75.788.167	61.859.886
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**5.983.753.288**	**5.952.599.581**
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	12.077
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	7.681	7.681
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.571.323	1.943.848
I	Öz Kaynaklar	Md.31	5.893.542.565	5.878.366.609
	Diğer Kaynaklar		**87.631.719**	**72.269.366**
	Toplam Kaynaklar	**Md.3/(p)**	**5.983.753.288**	**5.952.599.581**

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Haziran 2023**	**31 Aralık 2022**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	309.694.000	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	783.021.240	218.067.409
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)	17.450.000	2.200.000
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)	18.687.109	308.096.457

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Oran**	**30 Haziran 2023**	**31 Aralık 2022**	**Asgari/ Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	90,21%	82,82%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C+A1)/D	18,87%	15,89%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projele, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,29%	0,04%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,04%	0,03%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	7,91%	2,24%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,31%	5,18%	≤%10