2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

İlişkili Taraflar

Grup'un ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Grup'un hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Grup'u kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;

b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 5).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr /zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr /zararının Grup hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibariyle ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Grup'un ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda 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 aşağıdadır:

a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin %100'lük hissesini ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır. İştirak, satın alma tarihi itibariyle tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir. Satın alınan İştirak'in mali tablosuna ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Açıklama	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Varlıkları	53.620.909
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Yükümlülükleri	32.361.539
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Net Varlıkları	**21.259.370**
Satın Alınan Pay (%100)	7.699.777
Satın Alma Bedeli	27.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	**(5.740.630)**

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili şirket	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	110.908	-
Ortaklar	-	-	-	1.371.125
Diğer	7.924	-	-	-
Toplam	**7.924**	**-**	**110.908**	**1.371.125**

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili şirket	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	10.547.645	18.046.587
Diğer	6.583	-	-	-
Toplam	**6.583**	**-**	**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 (*)	Ticari Mal Satışları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	37.901.683	1.521.492	19.037
Diğer	-	-	11.770
Toplam	**37.901.683**	**1.521.492**	**30.807**

(*) 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 Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 1.552.697 TL'dir (31 Aralık 2021: 384.296 TL).

6. 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	6.615.659	16.433.315
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	11.614	6.534.749
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	17.110
Toplam	**6.627.273**	**22.985.590**

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%15,51	11.614	11.614
Toplam			**11.614**

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	33.335.742	-
Kur korumalı mevduat (*)	18.419.683	-
Diğer	18.099	-
Toplam	**51.773.524**	**-**

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.

8. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	183.866.144	76.745.128
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	494.155	317.907
Diğer finansal yükümlülükler	64.285	44.432
Toplam	**184.424.584**	**77.107.467**

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	85.372.079	59.158.391
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	536.587	234.709
Toplam	**85.908.666**	**59.393.100**

Banka Kredileri

30 Eylül 2022 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	269.238.223	%5,06-%29,26	269.238.223
Toplam			**269.238.223**

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	135.903.519	%5,06-%29,26	135.903.519
Toplam			**135.903.519**

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	28.833.189	11.002.194
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	155.032.954	65.742.934
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	85.372.080	59.158.391
Toplam	**269.238.223**	**135.903.519**

9. 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	20.468.942	1.276.226
Alacak senetleri	43.237.311	29.394.067
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(160.153)	(181.341)
Şüpheli ticari alacaklar	807.674	687.074
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(807.674)	(687.074)
Ara Toplam	***63.546.100***	***30.488.952***
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	7.924	6.583
Toplam	**63.554.024**	**30.495.535**

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri	27.412.527	47.694.517
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(794.254)	(1.354.050)
Toplam	**26.618.273**	**46.340.467**

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	**(687.074)**	**(621.620)**
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(120.600)	(65.454)
Dönem sonu	**(807.674)**	**(687.074)**

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

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	10.537.894	4.813.626
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	**216.445.751**	**153.332.033**
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	110.908	10.547.645
Toplam	**216.556.659**	**163.879.678**

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

10.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 5)	-	-
Toplam	**1.447**	**784.670**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	373.760	5.707
Toplam	**373.760**	**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	220.037	170.823
Ödenecek vergi ve fonlar	4.589.161	591.609
Taksitlendirilmiş borçlar	106.971	74.895
Ara Toplam	***4.916.169***	***837.327***
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	1.371.125	18.046.587
Toplam	**6.287.294**	**18.883.914**

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

11.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 inşaat projesi (*)	631.055.981	410.336.661
Ticari mallar (**)	38.323.937	52.063.580
Toplam	**669.379.918**	**462.400.241**

(*) Grup'un, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 858.242.347 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Grup'un 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 137.515.000 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

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.

12.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	9.609.487	21.571.346
Taşeronlara verilen avanslar	185.979.662	11.580.000
Gelecek aylara ait giderler	127.335	54.888
Toplam	**195.716.484**	**33.206.234**

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avanslar (*)	631.281.729	348.372.106
Toplam	**631.281.729**	**348.372.106**

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır.

13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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	39.669.044	13.270.534	106.667.328	-	159.606.906
Toplam	**157.457.044**	**13.270.534**	**121.829.328**	**(82.640.000)**	**209.916.906**

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

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

Grup'un 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.

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa	Beykoz Arsa (*)	50.310.000	117.788.000
Ofis/Dükkân	Central Work	107.676.372	27.194.872
Dükkân	Adım İstanbul	14.460.000	3.560.172
Ofis	Dap Bumerang	3.350.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	5.350.000	1.900.000
Ofis	Dap S Ofis	4.950.000	1.700.000
Ofis	Dap S Ofis	4.800.000	1.850.000
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	-
Ofis	Dap Y ofis	2.210.267	-
Ofis	Dap Y ofis	2.410.267	-
Ofis	Dap Bumerang	2.950.000	-
Toplam		**209.916.906**	**157.457.044**

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

14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlık	31 Aralık 2021	Giriş	Değerleme	30 Eylül 2022
Binalar	2.286.918	-	11.956.167	14.243.085
Demirbaşlar	32.880	32.964	-	65.844
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	736.375	-	1.473.912
Toplam	**3.057.335**	**769.339**	**11.956.167**	**15.782.841**

Birikmiş amortismanlar	31 Aralık 2021	Giriş	Değerleme	30 Eylül 2022
Binalar	(84.457)	-	-	(84.457)
Demirbaşlar	(685)	(8.912)	-	(9.597)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(272.041)	-	(484.526)
Toplam	**(297.627)**	**(280.953)**	**-**	**(578.580)**
Net Tutar	**2.759.708**			**15.204.261**

Maddi duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Binalar	2.286.918	-	-	2.286.918
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Toplam	**3.024.455**	**32.880**	**-**	**3.057.335**

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Binalar	(81.790)	(2.667)	-	(84.457)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Toplam	**(225.884)**	**(71.743)**	**-**	**(297.627)**
Net Tutar	**2.798.571**			**2.759.708**

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü 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. Oluşan değerleme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 280.953 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2021: 71.743 TL)

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	-	29.938	29.938	-	-	29.938
Toplam	**-**	**29.938**	**29.938**	**-**	**-**	**29.938**

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	31 Aralık 2021	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	-	(498)	(498)	(1.498)	-	(1.996)
Toplam	**-**	**(498)**	**(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 21) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2021: 498 TL)

16.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	437.614	454.568
Toplam	**437.614**	**454.568**

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	**454.568**	**292.722**
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	(16.954)	161.846
Dönem sonu karşılık	**437.614**	**454.568**

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	**168.200**	**168.200**

	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**

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.311.472	994.815
Toplam	**1.311.472**	**994.815**

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Grup 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 tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un 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, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2022 tarihinde geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	994.815	645.563
Hizmet maliyeti	149.454	82.606
Faiz maliyeti	34.142	10.192
İptal edilen kıdem tazminatları	(114.524)	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	247.585	280.477
Dönem sonu karşılık	**1.311.472**	**994.815**

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

Şarta Bağlı Yükümlülükler

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

Verilen ipotekler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL Verilen ipotekler	589.928.450	434.541.748
Toplam	**589.928.450**	**434.541.748**

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	589.928.450	434.541.748
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	**589.928.450**	**434.541.748**

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

17.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	841.002	413.299
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	214.271	137.077
Toplam	**1.055.273**	**550.376**

18.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	43.109.498	4.240.046
İş avansları	57.738	20.353
Toplam	**43.167.236**	**4.260.399**

19.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Ömer Faruk Çelik	96,10%	63.425.260	96,10%	63.425.260
Nuran Çelik	2,86%	1.888.987	2,86%	1.888.987
Ezgi Çelik	0,89%	590.068	0,89%	590.068
Yunus Emre Çelik	0,15%	95.685	0,15%	95.685
Toplam	**100%**	**66.000.000**	**100%**	**66.000.000**

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL). 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

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

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme kazançları	9.564.934	-
Toplam	**9.564.934**	**-**

Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıllar kârları / zararları (-)	28.181.921	19.213.163
Toplam	**28.181.921**	**19.213.163**

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	19.213.163	19.213.163
Önceki dönem kârı(zararı)	8.968.758	-
Toplam	**28.181.921**	**19.213.163**

20.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış gelirleri (net)	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Yurt içi satış gelirleri	60.991.616	-
Toplam gelirler	**60.991.616**	**-**
Satıştan İadeler (-)	(27.119)	-
Satış gelirleri, net	**60.964.497**	**-**

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(36.964.392)	-
Satışların maliyeti	**(36.964.392)**	**-**
Brüt kâr / (zarar)	**24.000.105**	**-**

21.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 gideri	6.357.156	450.836
Vergi, resim ve harçlar	1.824.654	662
Elektrik, su, doğalgaz gideri	538.681	-
Kira giderleri	480.605	-
Bakım onarım giderleri	304.184	150
Amortisman giderleri	282.451	-
Danışmanlık gideri	187.723	3.292
Sigorta giderleri	78.484	745
Ulaşım giderleri	52.047	-
İletişim giderleri	30.180	2.154
Yemek giderleri	6.525	17.148
Mahkeme ve noter giderleri	1.925	2.558
Diğer	1.101.364	23.607
Toplam	**11.245.979**	**501.152**

Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.850.715	854.577
Personel giderleri	230.585	-
Diğer	17.609	-
Toplam	**3.098.909**	**854.577**

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.(30 Eylül 2021: Bulunmamaktadır)

22.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	4.268.392	1.355.027
Kur farkı geliri	3.064.776	155.332
Harç yansıtma gelirleri	1.810.156	-
Diğer gelirler	1.456.075	2.210
Toplam	**10.599.399**	**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	1.248.633	1.806.637
Aidat giderleri	488.109	-
Harç giderleri	341.314	-
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	120.600	10.000
Diğer giderler	759.957	81.822
Toplam	**9.158.613**	**1.898.459**

23.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	121.829.328	-
Diğer	1.048.647	-
Toplam	**122.877.975**	**-**

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

24.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Kur farkı gelirleri	9.310.930	33.280
Faiz gelirleri	975.399	1.610
Toplam	**10.286.329**	**34.890**

Finansman Giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Faiz giderleri	5.976.886	1.651.632
Kur farkı giderleri	2.813.992	797
Vade farkı giderleri	448.858	25.950
Toplam	**9.239.736**	**1.678.379**

25.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %23'tür (Ancak, kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %23 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

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 istisna olacaktır.

Cârî dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar	8.461	1.447
Toplam	**8.461**	**1.447**

Dönem kârı vergi yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:	1 Ocak-30 Eylül 2022	15 Eylül-30 Eylül 2021
Cârî dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılığı	(18.465.808)	2.057.207
Toplam	**(18.465.808)**	**2.057.207**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, Finansal Durum Tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'tür.

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.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı olan EYG Ofis ve Konut A. Ş. Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

	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	2.445.631	11.346.158	562.496	2.609.616
TFRS 16 düzeltmeleri- varlık	-	765.101	-	175.974
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	40.000	687.074	9.200	158.027
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	349.658	1.535.391	80.421	353.140
Personel izin karşılığı	-	454.568	-	104.550
Faiz tahakkuku	55.802	3.031.332	12.834	697.206
Stoklar maliyet düzeltmesi	-	15.878.499	-	3.652.055
Gider tahakkuku	-	170.000	-	39.100
Dava karşılığı düzeltmesi	-	168.200	-	38.686
Toplam	**2.891.091**	**34.036.323**	**664.951**	**7.828.354**
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(196.196)	(629.076)	(45.125)	(144.688)
TFRS 16 düzeltmeleri- yükümlülük	-	(737.537)	-	(169.634)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	-	(1.303.928)	-	(299.903)
Kıdem tazminatı düzeltmesi	-	(316.702)	-	(72.841)
Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(13.709.674)	(1.753.507)	(2.573.842)	(182.609)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(113.269.783)	(83.957.823)	(21.500.013)	(9.555.667)
Diğer				
Toplam	**(127.175.653)**	**(88.698.573)**	**(24.118.980)**	**(10.425.342)**
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	**(124.284.562)**	**(54.662.250)**	**(23.454.029)**	**(2.596.988)**
Döneme ait ertelenmiş vergi gideri			**(20.857.041)**	**(3.667.968)**
Maddi duran varlık değerleme kazançları			2.391.233	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları			-	(61.705)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri			**(18.465.808)**	**(3.729.673)**

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022
Dönem başı	**(2.596.988)**
Cârî dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	(18.465.808)
Maddi Duran Varlık Değerleme Kazançları	(2.391.233)
Dönem sonu	**(23.454.029)**

26.PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Eylül 2022	15 Eylül 30 Eylül 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000	35.129.880
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	116.554.763	(1.327.901)
Pay başına düşen kâr / (zarar)	**1,77**	**(0,04)**

27.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Grup 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	270.333.250	136.500.567
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(6.627.273)	(22.985.590)
Net Borç	**263.705.977**	**113.514.977**
Toplam özkaynak	214.094.631	88.222.519
Borç / özkaynak oranı	**1,23**	**1,29**

Finansal Risk Faktörleri

Grup 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. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup 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. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.

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

Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup 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.

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)	**7.924**	**90.164.373**	**-**	**375.207**	**6.627.273**	**-**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	7.924	90.164.373	-	375.207	6.627.273	-
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)	-	807.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(807.674)	-	-	-	-
- 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)	**6.583**	**76.829.419**	**-**	**790.377**	**22.968.064**	**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)	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	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	-	-	-	-		

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

Grup'un 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. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**493.166.807**	**544.419.467**	**138.131.709**	**284.243.051**	**122.044.707**
Banka kredileri	269.238.223	317.982.208	29.666.220	167.699.101	120.616.887
Ticari borçlar	216.556.659	219.289.660	102.494.047	115.397.151	1.398.462
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.055.273	1.055.273	1.055.273	-	-
Diğer borçlar	6.316.652	6.092.326	4.916.169	1.146.799	29.358

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**319.320.238**	**344.050.594**	**43.970.740**	**223.605.503**	**76.474.351**
Banka kredileri	135.903.519	160.339.649	11.206.778	72.761.271	76.371.600
Ticari borçlar	163.879.678	164.173.904	31.376.259	132.797.645	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	550.376	550.376	550.376	-	-
Diğer borçlar	18.986.665	18.986.665	837.327	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.

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

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

Yabancı Para Riski

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

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	3.793.279	205.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**3.793.279**	**205.000**	**-**
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)	**3.793.279**	**205.000**	**-**
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**13.130.360**	**709.603**	**-**

27. 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 Yükümlülükler	-	-	-
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**

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

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca USD ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un 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 yılsonunda ki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2022	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	70.960	(70.960)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**70.960**	**(70.960)**
4 -Euro net varlık/yükümlülük	-	-
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	**-**	**-**
Toplam (3+6)	**70.960**	**(70.960)**

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	153	(153)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	**153**	**(153)**
Toplam (3+6)	**213.887**	**(213.887)**

Faiz oranı riski

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

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

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	11.614	6.534.749
Finansal Borçlar (Not 8)	270.333.250	136.500.567

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

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

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
30 Eylül 2022				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	6.627.273	-	6.627.273	6
Ticari alacaklar	90.172.297	-	90.172.297	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	270.333.250	270.333.250	8
Ticari borçlar	-	216.556.659	216.556.659	5,9

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	22.985.590	-	22.985.590	6
Ticari alacaklar	76.836.002	-	76.836.002	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	136.500.567	136.500.567	8
Ticari borçlar	-	163.879.678	163.879.678	5,9

Grup, 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.

28. 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	11.614	11.614	-	-
Finansal yükümlükler	270.333.250	270.333.250	-	-

	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.534.749	6.534.749	-	-
Finansal yükümlükler	136.500.567	136.500.567	-	-

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

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

29.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.