

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 itibarıyla 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:

İlişkili şirket	31 Aralık 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	18.046.587
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	6.583	-	-	-
Toplam	6.583	-	-	18.046.587

İlişkili şirket	15 Eylül 2021			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Şahıs ortaklar	-	5.300.000	-	14.072.522
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	1.638.590	-	3.847.932
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	15.911	-	-
Toplam	-	6.954.501	-	17.920.454



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili şirket	Ticari mal alımları	Arsa alımı	Hizmet satışları-Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	-	1.180
ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.	-	-	4.280
Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı	-	-	2.360
Ortaklar	-	35.000.000	-
Toplam	1.576.925	35.000.000	7.820

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 384.296 TL'dir (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kasa	416	6.616
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	16.433.315	1.047.179
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.534.749	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	17.110	17.650
Toplam	22.985.590	1.107.500

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%11,57-%16,08	42.132	42.132
USD	1,00%-3,30%	500.298	6.492.617
Toplam			6.534.749

7. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	76.745.128	70.019.689
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	317.907	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	44.432	-
Toplam	77.107.467	70.338.171

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	59.158.391	76.928.191
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	234.709	294.396
Toplam	59.393.100	77.222.587

Banka Kredileri

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

15 Eylül 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	146.947.880	10,59%-29,15%	146.947.880
Toplam			146.947.880

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	11.002.194	7.899.697
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	65.742.934	62.119.992
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	59.158.391	76.928.191
Toplam	135.903.519	146.947.880



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alıcılar	1.276.226	1.023.749
Alacak Senetleri	29.394.067	34.054.481
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(181.341)	(187.376)
Şüpheli ticari alacaklar (*)	687.074	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(687.074)	(621.620)
Ara Toplam	30.488.952	34.890.854
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 5)	6.583	-
Toplam	30.495.535	34.890.854

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alacak senetleri	47.694.517	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.354.050)	(1.085.040)
Toplam	46.340.467	34.757.799

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	(621.620)	(621.620)
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(65.454)	-
Dönem Sonu	(687.074)	(621.620)

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Satıcılar	4.813.626	22.515.548
Borç senetleri	148.642.633	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(294.226)	(101.712)
Diğer ticari borçlar	170.000	-
Toplam	153.332.033	57.834.452

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Borç Senetleri (*)	-	104.750.000
Toplam	-	104.750.000

(*) Grup'un "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır. Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 131.550.000 TL'lik senetler de bu projeye ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10.DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR**Diğer Alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personelden alacaklar	109.238	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	675.432	150.000
Ara Toplam	784.670	259.238
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 5)	-	6.954.501
Toplam	784.670	7.213.739

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen depozito ve teminatlar	5.707	43.549
Toplam	5.707	43.549

Diğer Borçlar

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan depozito ve teminatlar	170.823	209.831
Ödenecek vergi ve fonlar	591.609	-
Taksitlendirilmiş borçlar	74.895	88.072
Ara Toplam	837.327	297.903
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	18.046.587	17.920.454
Toplam	18.883.914	18.218.357

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

11.STOKLAR

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	399.789.016	376.187.753
Ticari mallar (**)	52.063.580	55.167.361
Toplam	451.852.596	431.355.114

(*) Grup'un, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 478.875.436 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Grup'un tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 80.950.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Verilen sipariş avansları	21.571.346	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	54.888	196.505
Toplam	33.206.234	2.027.432

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan sipariş avansları (*)	348.372.106	212.257.572
Toplam	348.372.106	212.257.572

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15 Eylül 2021	Giriş (**)	Değerleme Farkı	31 Aralık 2021
Arsalar (*)	62.727.000	35.000.000	20.061.000	117.788.000
Binalar	39.669.044	-	-	39.669.044
Toplam	102.396.044	35.000.000	20.061.000	157.457.044

(*) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yüklenici firma ile yapılan sözleşme iptal edilerek söz konusu ipotek kaldırılmıştır.

(**) İlgili arsalar ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın alınmıştır.

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.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

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

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Arsa	Beykoz Arsa	117.788.000	62.727.000
Ofis/Dükkan	Central Work	27.194.872	27.194.872
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	1.900.000	1.900.000
Ofis	Dap S Ofis	1.700.000	1.700.000
Ofis	Dap S Ofis	1.850.000	1.850.000
Ofis	Dap S Ofis	1.068.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	1.119.000	1.119.000
Dükkan	Adım İstanbul	3.560.172	3.560.172
	Toplam	157.457.044	102.396.044

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	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 değerlendirme 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 değerlendirme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 71.743 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

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

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)

Net Tutar	-			29.440
------------------	----------	--	--	---------------

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dahil edilmiştir.

16.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	454.568	292.722
Toplam	454.568	292.722

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	161.846	-
Dönem sonu karşılık	454.568	292.722

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	168.200	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	168.200
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	994.815	645.563
Toplam	994.815	645.563

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 değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,34%
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 31 Aralık 2021 tarihinde geçerli olan 10.848 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	82.607
Faiz maliyeti	10.192
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	280.477
Dönem sonu karşılık	994.815

Şarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

TL Verilen ipotekler

Toplam**31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

204.995.048

149.940.000

204.995.048**149.940.000****Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)****31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı

204.995.048

149.940.000

2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil 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**204.995.048****149.940.000**

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle %0'dır (15 Eylül:0'dır).

17.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personele borçlar	413.299	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	137.077	279.146
Toplam	550.376	279.146

18.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer Dönen Varlıklar**

Devreden KDV

İş avansları

Personel avansları

Diğer çeşitli dönen varlıklar

Toplam**31 Aralık 2021****15 Eylül 2021**

4.240.046

-

20.353

53.893

-

7.877

-

3.261

4.260.399**65.031**

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		15 Eylül 2021	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Ömer Faruk Çelik	96,10%	63.425.260	95,86%	16.421.932
Nuran Çelik	2,86%	1.888.987	3,04%	520.875
Ezgi Çelik	0,89%	590.068	0,95%	162.708
Yunus Emre Çelik	0,15%	95.685	0,15%	26.385
Toplam		66.000.000		17.131.900

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (15 Eylül 2021: 17.131.900 TL). Her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (15 Eylül 2021: her biri 1 TL olan 17.391.900 adet hisse).

Sermaye artışına konu olan 48.868.100 TL'nin, 17.997.980 TL'si "Kayda Alman Emtia, Makine, Demirbaşlar" hesabından, 30.870.120 TL'si de "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabından karşılanmıştır. Detayları dipnot 3'te belirtildiği üzere EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin hisse alımı için Ömer Faruk Çelik'e ödenen 27.000.000 TL'lik satın alma bedeli, daha sonra ortak tarafından EYG Yapı'nın sermaye artışında kullanılmıştır.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler***Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp***

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(218.772)	-
Toplam	(218.772)	-

Geçmiş Yıl Kâr ı/Zararları (-)

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Geçmiş yıllar kârları / zararları (-)	19.213.163	19.213.163
Toplam	19.213.163	19.213.163



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Satış gelirleri (net)	
Yurt içi satış gelirleri	12.381.958
Toplam gelirler	12.381.958
Satıştan İadeler (-)	(17.555)
Toplam	(17.555)
Satış gelirleri, net	12.364.403
Satışların maliyeti (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(9.111.771)
II- Satılan hizmet maliyeti	(23.923)
Satışların maliyeti	(9.135.694)
Brüt kâr / (zarar)	3.228.709

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

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	
Personel gideri	2.278.476
Danışmanlık gideri	363.731
Araç giderleri	121.214
Yemek giderleri	89.944
Amortisman giderleri	71.556
Mahkeme ve noter giderleri	32.920
Kira giderleri	29.947
Elektrik, su, doğalgaz gideri	23.651
Sigorta giderleri	16.707
Ulaşım giderleri	13.393
İletişim giderleri	9.441
Vergi, resim ve harçlar	5.438
Bakım onarım giderleri	4.245
Diğer	136.456
Toplam	3.197.119



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)</u>	
Reklam ve tanıtım giderleri	2.884.356
Komisyon giderleri	353.500
Diğer	449.902
Toplam	3.687.758

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</u>	
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.544.816
Kur farkı geliri	1.009.702
Diğer gelirler	439.582
Toplam	2.994.100

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Esas faaliyetlerden diğer giderler</u>	
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.615.277
İcra ödemeleri	212.312
İlişkili firmaların personel giderleri	99.388
Şüpheli alacak karşılık giderleri	65.454
Ofis aidatları	54.338
Diğer giderler	313.761
Toplam	2.360.530

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</u>	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	16.048.800
Toplam	16.048.800

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Finansman gelirleri</u>	
Kur farkı gelirleri	1.587.082
Faiz gelirleri	16.213
Toplam	1.603.295



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) (devamı)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Giderleri	
Faiz giderleri	5.234.179
Vade farkı giderleri	514.746
Kur farkı giderleri	194.341
Toplam	5.943.266

25.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Kurumlar Vergisi Karşılığı**

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (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 %25 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.

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar	1.447	-
Toplam	1.447	-

Dönem kârı vergi yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	282.527
Ertelenmiş vergi karşılığı	282.527
Toplam	565.054



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler**

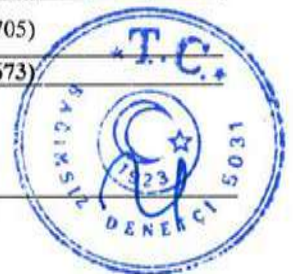
Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar 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.

Grup 7326 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 11. Maddesi ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 31. Maddesine istinaden maddi duran varlıklarını Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen oranlara göre endeksleyerek yasal kayıtlarında yeniden değerlemiştir.

Buna bağlı olarak, 31 Aralık 2021 itibarıyla TFRS finansal tablolarında Maddi Duran varlık ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Artışları için ertelenmiş vergi etkisi hesaplamasında vergisel amaçlı endekslenmiş değerleri ile oluşan fon hariç tutulmuş ve bu kısım için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	11.346.158	12.248.895	2.609.616	2.817.246
TFRS 16 düzeltmeleri- varlık	765.101	756.972	175.974	174.104
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	687.074	621.620	158.027	142.973
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.535.391	1.272.416	353.140	292.656
Personel izin karşılığı	454.568	292.722	104.550	67.326
Faiz tahakkuku	3.031.332	2.942.425	697.206	676.758
Stoklar maliyet düzeltmesi	15.878.499	12.355.914	3.652.055	2.841.859
Gider tahakkuku	170.000	-	39.100	-
Dava karşılığı düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Toplam	34.036.323	30.659.164	7.828.354	7.051.608
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(629.076)	(39.286)	(144.688)	(9.036)
TFRS 16 düzeltmeleri- yükümlülük	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.303.928)	(101.712)	(299.903)	(23.394)
Kıdem tazminatı düzeltmesi	(316.702)	(228.213)	(72.841)	(52.488)
Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(36.563.220)	(34.737.130)	(3.656.322)	(3.473.713)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(60.819.540)	(22.523.630)	(6.081.954)	(2.252.363)
Toplam	(100.370.003)	(58.367.508)	(10.425.342)	(5.980.628)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(66.333.680)	(27.708.344)	(2.596.988)	1.070.980
Döneme ait ertelenmiş vergi gideri			(3.667.968)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları			(61.705)	
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri			(3.729.673)	



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıda ki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı	1.070.980
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	(3.729.673)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	61.705
Dönem sonu	(2.596.988)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	15 Eylül- 31 Aralık 2020
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kâr / zararı (-) (TL)	8.968.758
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,14

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.

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	136.500.567	147.560.758
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(22.985.590)	(1.107.500)
Net Borç	113.514.977	146.453.258
Toplam özkaynak	88.222.519	75.602.413
Borç / özkaynak oranı	1,29	1,94

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 getirememesi 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. 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. 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riski aşağıdaki gibidir.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Cari Dönem	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
(A+B+C+D) (1)						
- 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 değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Önceki Dönem	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	69.648.653	6.954.501	302.787	1.083.234	24.266
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)	-	621.620	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(621.620)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (15 Eylül 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.

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	308.772.593	356.399.536	66.697.327	213.227.858	76.474.351
Banka kredileri	135.903.519	160.339.649	11.206.778	72.761.271	76.371.600
Ticari borçlar	153.332.033	176.522.846	54.102.846	122.420.000	-
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

15 Eylül 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	328.147.265	359.163.204	18.290.234	135.325.355	205.547.615
Banka kredileri	146.947.880	177.862.108	8.059.493	69.122.430	100.680.185
Ticari borçlar	162.584.452	162.686.163	9.653.692	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	18.335.787	18.335.787	297.903	17.920.454	117.430

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.



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler 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.

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 dahil)	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 Yükümlülükler (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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

15 Eylül 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	3.740.355	443.622	1
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.810	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	1
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.165	913.149	6
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)	7.699.165	913.149	6
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (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	7.699.165	913.149	6



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 beklenen 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.

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)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

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. Hali hazırda 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.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	22.985.590	1.107.500
Finansal Borçlar (Not 8)	136.500.567	147.560.758

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 beklenen 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.

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)

15 Eylül 2021

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	91.315	(91.315)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	91.315	(91.315)
4 -Euro net varlık/yükümlülük	4	(4)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	4	(4)
Toplam (3+6)	91.319	(91.319)

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. Hali hazırda 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.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	22.985.590	1.107.500
Finansal Borçlar (Not 8)	136.500.567	147.560.758

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır)



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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
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	-	153.332.033	153.332.033	5,9
	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
15 Eylül 2021				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	-	1.107.500	6
Ticari alacaklar	69.648.653	-	69.648.653	5,9
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	147.560.758	147.560.758	8
Ticari borçlar	-	162.584.452	162.584.452	5,9

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme 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 değerlendirilir.

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 değerlendirilir.

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



31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.534.749	6.534.749	-	-
Finansal yükümlülükler	136.500.567	136.500.567	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	36.055	36.055	-	-
Finansal yükümlülükler	147.560.758	147.560.758	-	-

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Grup'un finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

29.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket SPK tebliğ hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası kurulu halka arz başvurusu yapmaya hazırlanmaktadır.

30.BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, 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

	<u>31 Aralık 2021</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	170.000
Toplam	170.000

(*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

