

EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.

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

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

5. 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	16.396.951	1.032.331
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.529.749	36.055
Diğer nakit ve nakit benzerleri	17.110	17.650
Toplam	22.944.226	1.092.652

(*) 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	37.132
USD	2,85%-3,25%	500.298	6.492.617
Toplam			6.529.749

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	-
Toplam	27.000.000	-

(*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır.

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	72.038.075	65.284.934
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	317.907	318.482
Diğer finansal yükümlülükler	44.432	-
Toplam	72.400.414	65.603.416



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

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

7.FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Banka kredileri	50.540.436	67.245.931
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	234.710	294.396
Toplam	50.775.146	67.540.327

Banka Kredileri

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

15 Eylül 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	132.530.865	%5,06-%29,26	132.530.865
Toplam	132.530.865		132.530.865

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	9.760.266	6.649.691
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	62.277.810	58.635.243
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	50.540.436	67.245.931
Toplam	122.578.512	132.530.865

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

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alıcılar	1.192.122	954.132
Alacak senetleri	28.674.067	33.838.871
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(119.724)	(165.550)
Şüpheli ticari alacaklar	687.074	621.620
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(687.074)	(621.620)
Toplam	29.746.465	34.627.453



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

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

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alacak Senetleri	45.945.139	35.842.839
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(840.647)	(1.085.040)
Toplam	45.104.492	34.757.799

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

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı	(621.620)	-
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(65.454)	(621.620)
Dönem Sonu	(556.166)	(621.620)

Ticari Borçlar

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	4.801.868	22.512.863
Borç senetleri	148.642.633	35.420.616
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(294.226)	(101.712)
Diğer ticari borçlar	170.000	-
Toplam	153.320.275	57.831.767

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

(*) Şirket'in "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 proje ile ilgilidir. (15 Eylül 2021: 30.400.000 TL)

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

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla 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 4)	10.970.934	5.300.000
Toplam	11.755.604	5.559.238



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

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

9.DİĞER ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	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;

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Alınan depozito ve teminatlar	151.773	190.781
Ödenecek vergi ve fonlar	589.038	-
Taksitlendirilmiş borçlar	74.895	88.072
Ara Toplam	815.706	278.853
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	18.046.587	3.847.932
Toplam	18.862.293	4.126.785

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	102.751	117.430
Toplam	102.751	117.430

10.STOKLAR

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

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İnşaatı devam eden konut inşaat projesi (*)	36.555.135	376.187.753
Ticari mallar (**)	399.789.016	39.611.527
Toplam	436.344.151	415.799.280

(*) Şirket'in, 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.

(**) Şirket'in 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 60.422.578 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)



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

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Verilen sipariş avansları	21.482.655	1.830.927
Taahhütlere verilen avanslar	11.580.000	-
Gelecek aylara ait giderler	54.888	196.505
Toplam	33.117.543	2.027.432

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Alınan sipariş avansları	343.578.020	212.063.627
Toplam	343.578.020	212.063.627

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Giriş (**)</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Arsalar (*)	62.727.000	35.000.000	20.061.000	117.788.000
Binalar	7.024.172	-	-	7.024.172
Toplam	69.751.172	35.000.000	20.061.000	124.812.172

(*) 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 değerlendirme 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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 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.

Şirket 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.

<u>Nev'i</u>	<u>Açıklama</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>15 Eylül 2021</u>
Arsa	Beykoz Arsa	117.788.000	62.727.000
Ofis	Dap Bumerang	1.277.000	1.277.000
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	124.812.172	69.751.172



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

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

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Toplam	737.537	32.880	-	770.417
Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Toplam	(144.094)	(69.076)	-	(213.170)
Net Tutar	593.443			557.247

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait 69.076 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dahil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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 20) dahil edilmiştir.

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
İzin karşılığı	441.449	292.722
Toplam	441.449	292.722

İzin hakları karşılığının, 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Dönem başı karşılık	292.722	-
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	148.727	292.722
Dönem sonu karşılık	441.449	292.722

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	953.946	645.563
Toplam	953.946	645.563

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal 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, 31 Aralık 2021 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihinde geçerli olan 10.848 TL tavar tutarı dikkate alınmıştır (15 Eylül 2021: 8.284 TL).



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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	645.563
Hizmet maliyeti	42.156
Faiz maliyeti	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	280.477
Dönem sonu toplam karşılık	953.946

Şarta Bağlı Varlıklar

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen ipotekler	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
TL verilen ipotekler	139.335.048	149.215.000
Toplam	139.335.048	149.215.000

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	139.335.048	149.215.000
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	139.335.048	149.215.000

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

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Personele borçlar	406.393	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	133.957	279.146
Toplam	540.350	279.146



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

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

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Devreden KDV	4.004.750	-
İş avansları	20.353	53.893
Personel avansları	-	7.377
Diğer	-	798
Toplam	4.025.103	62.068

18.ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)	15 Eylül 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	16.421.932	95,86%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	520.875	3,04%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	162.708	0,95%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	26.385,00	0,15%
Toplam	66.000.000	100%	17.131.900	100%

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

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(218.772)	-
Toplam	(218.772)	-

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Bulunmamaktadır. (15 Eylül 2021 bulunmamaktadır.)

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

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Geçmiş yıllar kâr / (zararları)	19.213.163	19.213.163
Toplam	19.213.163	19.213.163



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

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

19.HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Satış Gelirleri (net)	
Yurt içi satış gelirleri	8.005.601
Toplam gelirler	8.005.601
Satıştan iadeler (-)	(17.555)
Toplam	(17.555)
Satış gelirleri, net	7.988.046
Satışların Maliyeti (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
I- Satılan ticari mal maliyeti	(5.504.869)
II- Satılan hizmet maliyeti	(21.124)
Satışların maliyeti	(5.525.993)
Brüt kâr / (zarar)	2.462.053

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

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	
Personel gideri	2.251.749
Danışmanlık gideri	346.814
Araç giderleri	121.214
Yemek giderleri	89.944
Amortisman giderleri	68.889
Kira giderleri	30.947
Mahkeme ve noter giderleri	23.323
Elektrik, su, doğalgaz gideri	23.651
Sigorta giderleri	14.417
Ulaşım giderleri	13.393
İletişim giderleri	9.441
Vergi, resim ve harçlar	4.889
Bakım onarım giderleri	2.974
Diğer	136.456
Toplam	3.138.101
Pazarlama Giderleri (-)	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Reklam ve tanıtım giderleri	2.884.356
Komisyon giderleri	353.500
Diğer	449.902
Toplam	3.687.758

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.



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

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

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	1.544.816
Kur farkı geliri	1.009.702
Diğer gelirler	274.457
Toplam	2.828.975

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	1.062.083
İcra ödemeleri	140.915
İlişkili firmaların personel giderleri	99.388
Şüpheli alacak karşılık giderleri	65.454
Diğer giderler	252.291
Toplam	1.620.131

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (15 Eylül 2021: Bulunmamaktadır).

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Gelirleri	
Kur farkı gelirleri	1.545.513
Faiz gelirleri	16.213
Toplam	1.561.726

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Finansman Giderleri	
Faiz giderleri	4.945.133
Vade farkı giderleri	514.746
Kur farkı giderleri	191.878
Toplam	5.651.757



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

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

24.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 gün 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.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Peşin ödenen 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 (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	370.149
Toplam	370.149

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket, 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.



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

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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

Şirket 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 itibariyle TFRS finansal tablolarında 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.

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)</u>	
	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	6.595.775	6.874.723	1.517.028	1.581.186
TFRS 16	765.101	756.972	175.974	174.104
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	687.074	621.620	158.027	142.973
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	960.371	1.250.590	220.885	287.636
Personel İzin Karşılığı	441.449	292.722	101.533	67.326
Faiz Tahakkuku	3.017.392	2.775.981	694.000	638.476
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	15.878.499	12.355.914	3.652.055	2.841.859
Dava Karşılığı Düzeltmesi	168.200	168.200	38.686	38.686
Gider Tahakkuku	170.000	-	39.100	-
Toplam	28.683.861	25.096.722	6.597.288	5.772.246
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(475.717)	(39.286)	(109.415)	(9.036)
TFRS 16	(737.537)	(737.537)	(169.634)	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	(1.303.928)	(101.712)	(299.903)	(23.394)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	(299.080)	(228.213)	(68.788)	(52.488)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(60.819.540)	(20.697.540)	(6.081.954)	(2.069.754)
Toplam	(63.635.802)	(21.804.288)	(6.729.694)	(2.324.306)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(34.951.941)	3.292.434	(132.406)	3.447.940
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			(3.580.346)	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(61.705)	
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			(3.642.051)	



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

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

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021
Dönem başı	3.447.940
Cari dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	(3.642.051)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	61.705
Dönem sonu	(132.406)

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	15 Eylül- 31 Aralık 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	9.173.956
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kâr / (zarar)	%0,14

26.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Toplam finansal borçlar	123.175.560	133.143.743
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(22.944.226)	(1.092.652)
Net borç	100.231.334	132.051.091
Toplam özkaynak	94.168.347	54.343.043
Borç/ özkaynak oranı	1,06	2,43

Finansal Risk Faktörleri

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

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



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

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

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

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getireme riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	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)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

15 Eylül 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	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)	-	69.385.252	5.300.000	302.787	1.068.386	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	-	-	-	-	-	-

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

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	295.404.181	339.458.385	65.386.152	209.424.548	64.647.685
Banka kredileri	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	153.320.275	176.511.088	54.091.088	122.420.000	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751



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

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

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

15 Eylül 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	299.635.993	331.501.456	22.021.345	117.449.523	192.030.589
Banka kredileri & leasing borçları	132.530.865	159.274.002	6.791.723	65.319.120	87.163.159
Ticari borçlar	162.581.767	167.704.093	14.671.622	48.282.471	104.750.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	279.146	279.146	279.146	-	-
Diğer borçlar	4.244.215	4.244.215	278.853	3.847.932	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.

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

Yabancı Para Riski

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



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

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

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

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları 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 Yükler	-	-	-
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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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	3.740.358	443.622	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.958.812	469.527	4
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	7.699.170	913.149	4
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)	7.699.170	913.149	4
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
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	7.699.170	913.149	4

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında 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 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**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. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 15 Eylül 2021 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2021	15 Eylül 2021
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	22.944.226	1.092.652
Finansal Borçlar (Not 7)	123.175.560	133.143.743

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



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

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

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

31 Aralık 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	153.320.275	153.320.275	4-8
15 Eylül 2021	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.092.652	-	-	1.092.652	5
Ticari alacaklar	69.385.252	-	-	69.385.252	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	133.143.743	133.143.743	7
Ticari borçlar	-	-	162.581.767	162.581.767	4-8

Şirket, 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 direkt 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlükler	123.175.560	123.175.560	-	-

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 yükümlükler	133.143.743	133.143.743	-	-

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

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

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

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

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.



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

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

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	22.944.226
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	561.156.323
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.970.934
	Diğer Varlıklar		119.969.402
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	742.040.885
E	Finansal Borçlar	Md.31	122.578.512
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	597.048
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	18.046.587
I	Özkaynaklar	Md.31	94.168.347
	Diğer Kaynaklar		506.650.391
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	742.040.885
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Cari Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	22.926.700
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-



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

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

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2021	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	75,62%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,73%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	149,97%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,09%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	≤ %10

