

**OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ**  
31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine ait  
Finansal Tabloları, Dipnotları ve Özel  
Bağımsız Denetçi Raporu

## İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-44

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### **Okullu İnşaat Anonim Şirketi Genel Kurulu'na**

#### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

##### **1) Görüş**

Okullu İnşaat Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### **3) Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri</b>	
<p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 220.878.386 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme şirketinin değerlendirme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</li><li>-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</li><li>- Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir.</li><li>- Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.</li></ul>

#### **4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etmeye ya

da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'dır.



**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) Şirket, halka açık bir şirket olmadığı için Türk Ticaret Kanunu'nun 378 inci maddesi kapsamında sözü edilen Riskin Erken Saptanması ve Yönetilmesine ilişkin bir komite kurmak zorunda değildir. Ayrıca tarafımızdan böyle bir komitenin kurulmasını gerektiren herhangi bir duruma da rastlanmamıştır.

2) Şirket'in 9 Kasım – 31 Aralık 2020 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

9 Ağustos 2022, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

**Okullu İnşaat Anonim Şirketi**

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>			
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>138.944.398</b>	<b>123.788.839</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	308.748	-
Diğer Alacaklar	9	7.777	-
Stoklar	10	115.315.309	100.971.314
Peşin Ödenmiş Giderler	11	10.789.439	17.294.865
Diğer Dönen Varlıklar	12	12.523.125	5.522.660
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>221.555.291</b>	<b>3.857.778</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	220.878.386	3.848.171
Maddi Duran Varlıklar	16	676.905	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	-	9.607
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>360.499.689</b>	<b>127.646.617</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>212.842.823</b>	<b>107.637.010</b>
Ticari Borçlar	8	19.886.952	1.038.196
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	170.464	91.591
Diğer Borçlar		192.757.851	106.474.218
- İlişkili Taraf	6	192.750.000	106.474.218
- Diğer	9	7.851	-
Ertelenmiş Gelirler	11	-	30.000
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.418	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	11.418	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	16.138	3.005
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>28.497.536</b>	<b>43.667</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		76.518	43.667
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	76.518	43.667
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	28.421.018	-
<b>Özkaynaklar</b>	21	<b>119.159.330</b>	<b>19.965.940</b>
Ödenmiş Sermaye		20.000.000	20.000.000
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(34.060)	(34.060)
Net Dönem Karı / Zararı		99.193.390	-
<b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>		<b>360.499.689</b>	<b>127.646.617</b>

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



**Okullu İnşaat Anonim Şirketi**

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<b>09.11.2020</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b>	<b>Notlar</b>	<b>31.12.2020</b>
Hasılat	22	2.417.990
Satışların Maliyeti (-)	22	(1.772.350)
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>645.640</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(2.906)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>167.234</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	126.760.215
<b>Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>126.927.449</b>
Finansman Gelirleri	25	698.636
Finansman Giderleri (-)	25	(2.070)
<b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>127.624.015</b>
<b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>	26	<b>(28.430.625)</b>
Dönemin Vergi Gideri		-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		(28.430.625)
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>99.193.390</b>
<b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>	27	<b>4.959.670</b>
		<b>09.11.2020</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		<b>31.12.2020</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>99.193.390</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>		-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>99.193.390</b>

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Okullu İnşaat Anonim Şirketi**

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
<b>09 Kasım 2020</b>	<b>20.000.000</b>	-	-	-	<b>20.000.000</b>
<b>Geçiş Etkisi</b>	-	-	<b>(34.060)</b>	-	<b>(34.060)</b>
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	99.193.390	<b>99.193.390</b>
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>20.000.000</b>	-	<b>(34.060)</b>	<b>99.193.390</b>	<b>119.159.330</b>

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Okullu İnşaat Anonim Şirketi**

09.11.2020-31.12.2020 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Notlar</b>	<b>09.11.2020</b> <b>31.12.2020</b>
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>		<b>91.256.698</b>
<b>Dönem Kârı (Zararı)</b>		<b>99.193.390</b>
<b>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>		<b>(98.980.040)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16-17	1.044
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		44.269
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	44.269
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	(695.764)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(695.764)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	16-17	(126.760.214)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	15	(126.760.214)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	28.430.625
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>91.043.348</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(7.777)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(14.343.995)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	6.505.426
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	19.544.520
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	76.349
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	86.283.633
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(30.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.984.808)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(7.000.465)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	15.657
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>91.256.698</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(90.947.950)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(677.949)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15	(90.270.001)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>-</b>
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>308.748</b>
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>-</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>308.748</b>
<b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>	7	<b>-</b>
<b>F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>		<b>308.748</b>

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Okullu İnşaat Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket'in fiili faaliyet konusu; inşaat taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmak, resmi ve özel inşaatlar yapmaktır. Şirket Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirketin yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51 Torbalı/İZMİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi Altınoluk Atatürk Caddesi 20. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi İsmet Paşa Caddesi 17. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: Hamidiye Mahallesi Yeni Garaj Caddesi No:15 Edremit/BALIKESİR

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 22'dir (09.11.2020:16 kişi).

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla esas sermayesi 20.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 20 adet hisseden oluşmaktadır (09.11.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	31.12.2020		09.11.2020	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
<b>Toplam</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100%</b>

Finansal tablolar, **9 Ağustos 2022** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

## NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

#### Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan ‘‘TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru’’ ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (‘‘KGK’’) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (‘‘TMS/TFRS’’) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

### **Dövizli İşlemler**

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası’na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	<b>USD</b>		<b>EURO</b>	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
<b>09.11.2020</b>	8,4613	8,4765	10,0279	10,046
<b>31.12.2020</b>	7,3405	7,3537	9,0079	9,0241

### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2020 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (2020) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir. Şirket 9 Kasım 2020 tarihinde kurulmuş olup, finansal durum tablosu kuruluş tarihi ve cari dönem ile kıyaslanmış, diğer finansal tablolar karşılaştırmalı olarak sunulmamıştır.

### **Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## 2.2. . Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

### 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

**TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler:** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1’deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

**TFRS 3’teki değişiklikler- işletme tanımı:** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı yenilenmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

**TFRS 16 “Kiralamalar- COVID 19” Kira imtiyazlarına ilişkin değişiklikler:** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. “COVID-19” salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde “COVID-19” sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu:** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile

ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir.

### **31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**

**TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”:** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir.

**TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği:** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

**TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler:** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

**TFRS 3 “İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler”:** Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

**TMS 16 “Maddi duran varlıklar’da yapılan değişiklikler”:** Bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

**TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da yapılan değişiklikler”:** Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri dikkate alacağını belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması” TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

**TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2:** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

### 2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

#### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlenirler. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlenirler. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

#### **Ticari Alacaklar ve Borçlar**

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırabilmektedir. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

#### **Hasılat**

##### *Gayrimenkul satışı*

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

##### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.



Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

#### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

## **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. 31 Aralık 2020 tarihli tutarı, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

## **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<b><u>Maddi Varlığın Türü</u></b>	<b><u>Amortisman Oranı</u></b>
Binalar	% 2
Makine ve Teçhizat	% 6-33
Taşıtlar	% 20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	% 5-20
Özel Maliyetler	% 20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak

bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<b><u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u></b>	<b><u>Amortisman Oranı</u></b>
Bilgisayar Programları	% 15-33

### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

### **Borçlanma Maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

## **Finansal Araçlar**

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler. Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu olacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

### **Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları**

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla “beklenen hakların net şimdiki değeri” yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

## **İlişkili Taraflar**

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

## **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler ile Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

Şirketin vergi varlık ve yükümlülükleri ile vergi gelir veya giderleri, cari yıl kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergilerden meydana gelmektedir.

#### - Cari Yıl Vergisi

Cari yıl vergi borcu, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü içermektedir.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirketin cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. Bu oran 2020 yılı için %22'dir.

#### - Ertelenen Vergi Varlığı veya Yükümlülüğü

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TMS/TFRS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile vergi yasalarına göre değerleri arasındaki geçici farkların etkileri dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, doğuş zamanlarının, vergi yasaları ile muhasebe standartlarında farklı düzenlenmesinden kaynaklanır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Eğer aktiflerin yeniden değerlendirilmiş değerleri veya TMS/TFRS'lere göre bulunan değeri, vergi değerlerinden yüksekse vergilendirilebilir geçici farklara, aksi ise yani muhasebe değerleri vergi değerlerinden küçük ise, indirilebilir geçici farklara neden olurlar. Yine pasiflerde muhasebe değeri vergi değerlerinden yüksek ise indirilebilir geçici farkları, küçük ise vergilendirilebilir geçici farklara neden olurlar. Bu farklar aktif veya pasifler bilanço dışına çıktıklarında veya amortisman ve itfa gibi nedenlerle ileri bir tarihte ortadan kalkarlar. İşte vergilendirilebilir geçici farklar bu farkların ortadan kalkacağı beklendiği tarihte beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğüne ve indirilebilir geçici farklarda farkın ortadan kalkacağı beklendiği tarihteki beklenen vergi oranlarına göre ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmasına neden olurlar.

Türkiye'de kurumlar vergisinde tek bir oran geçerli olduğundan farklara ilişkin ertelenen vergiler bu oran üzerinden hesaplanır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan istisnalar bu oranı değiştirebilir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.



Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir. Diğer taraftan farklara neden olan işlem gelir veya gider olarak Kar Zarar'da muhasebeleştirilmiş ise bunların ertelenmiş vergi etkileri de dönem vergisini düzeltici bir şekilde bir vergi geliri veya gideri şeklinde muhasebeleştirilir.

### **Netleştirme**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

### **Pay Başına Kazanç**

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımı olmadan mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

### **Nakit Akımın Raporlanması**

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

### **Bilanço Tarihiinden Sonra Meydana Gelen Olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

## 2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

### *a) Karşılıklar*

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

### *b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri*

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

## 2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen 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: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

### NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

### NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

### NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Cengiz OKULLU	96.150.000	92.474.218
Cem OKULLU	96.600.000	14.000.000
<b>Toplam</b>	<b>192.750.000</b>	<b>106.474.218</b>

İlişkili taraflara gelir ve gider bulunmamaktadır.

### Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

### NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

<u>Nakit ve Nakit Benzerleri</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Bankalar Hesabı(*)	308.748	-
<i>Vadesiz Mevduat</i>	308.748	-
<b>Toplam</b>	<b>308.748</b>	<b>-</b>

Bankalar hesabının içerisinde bilanço tarihi itibarıyla yabancı para bulunmamaktadır: (09.11.2020: Bulunmamaktadır).

### NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları bulunmamaktadır (09.11.2020; Bulunmamaktadır.).

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır.).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

<u>Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Satıcılar	15.144.573	253.696
Borç Senetleri	5.438.143	784.500
Borç Reeskontu (-)	(695.764)	-
<b>Toplam</b>	<b>19.886.952</b>	<b>1.038.196</b>

(\*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

Şirketin ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Borçlar Vade Dağılımı</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
0 - 3 ay	17.806.771	-
3 - 12 ay	2.080.181	1.038.196
1-5 yıl	-	-
<b>Toplam</b>	<b>19.886.952</b>	<b>1.038.196</b>

Ticari Borçlar %17 faiz oranı ile ortalama 85 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir.

#### **NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirketin diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.777	-
<b>Toplam</b>	<b>7.777</b>	<b>-</b>

  

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Diğer Borçlar	7.851	-
Ortaklara Borçlar (*)	192.750.000	106.474.218
<b>Toplam</b>	<b>192.757.851</b>	<b>106.474.218</b>

(\*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

## NOT 10- STOKLAR

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Stoklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Yarı Mamuller Üretim	112.007.317	95.933.168
Mamuller	3.307.992	5.038.146
<b>Toplam</b>	<b>115.315.309</b>	<b>100.971.314</b>

<b>Stoklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	32.368.009	22.635.807
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	18.764.585	16.391.587
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	53.394.231	50.447.257
Altınoluk 801 Ada 2 Parsel Konut Projesi	3.307.993	5.038.147
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	7.480.491	6.458.516
<b>Toplam</b>	<b>115.315.309</b>	<b>100.971.314</b>

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi, 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 2.399 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 01.08.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi, 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.953 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.210 m<sup>2</sup>'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 162 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Projenin 31.07.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 10.953 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 10.953 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 240 daireden oluşmaktadır. Projenin 21.09.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi, 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 13.250 m<sup>2</sup>'dir. 29.12.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Projenin 30.06.2022 tarihinde bitirilmesi planlanmaktadır.

## NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Peşin Ödenmiş Giderler(K.V.)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
3. Taraflara Verilen Avansları	10.780.776	17.294.865
Gelecek Aylara Ait Giderler	8.663	-
- Sigorta Giderleri	8.663	-
<b>Toplam</b>	<b>10.789.439</b>	<b>17.294.865</b>

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Alınan Avanslar	-	30.000
Alınan Konut Satış Avansları	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>30.000</b>

## NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Devreden KDV	12.523.125	5.522.660
<b>Toplam</b>	<b>12.523.125</b>	<b>5.522.660</b>

Şirketin kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	16.138	3.005
<b>Toplam</b>	<b>16.138</b>	<b>3.005</b>

## NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçlanması bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır)

## NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

31 Aralık 2020 ve 9 Kasım 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

## NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>09.11.2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>31.12.2020</b>
Arazi ve Arsalar	-	-	145.975.955	<b>145.975.955</b>
Binalar	3.848.171	90.270.001	(19.215.741)	<b>74.902.431</b>
<b>Toplam</b>	<b>3.848.171</b>	<b>90.270.001</b>	<b>126.760.214</b>	<b>220.878.386</b>

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. Gayrimenkullerin rapor tarihi itibari ile gerçeğe uygun değeri 397.323.022 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

Söz konusu gayrimenkullerin 2020 yılı dönem sonu tutarları, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.



## NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>09.11.2020</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>Sınıflama</b>	<b>31.12.2020</b>
Taşıtlar	-	659.949	-	-	-	<b>659.949</b>
Demirbaşlar	-	18.000	-	-	-	<b>18.000</b>
<b>Toplam</b>	-	<b>677.949</b>	-	-	-	<b>677.949</b>
		<b>Amortisman</b>				
		<b>Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>Sınıflama</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar(-)</b>	<b>09.11.2020</b>					
Taşıtlar	-	(868)	-	-	-	<b>(868)</b>
Demirbaşlar	-	(176)	-	-	-	<b>(176)</b>
<b>Toplam</b>	-	<b>(1.044)</b>	-	-	-	<b>(1.044)</b>
<b>Net Değer</b>	-					<b>676.905</b>

## NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2020 tarihi itibariyle maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

## NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

### a. Karşılıklar:

Cari dönem itibariyle Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (9 Kasım 2020: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (9 Kasım 2020: Bulunmamaktadır).

### b. Koşullu Varlıklar:

<u>Koşullu Varlıklar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Alınan Teminat Mektupları	5.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>

### c. Koşullu Yükümlülükler:

Şirket'in koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

### d. Taahhütler:

Şirket'in vermiş olduğu taahhüt bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

## NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Personele Borçlar	133.176	78.568
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	34.764	13.023
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	2.524	-
<b>Toplam</b>	<b>170.464</b>	<b>91.591</b>

## NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

### A) İzin Karşılıkları

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(K.V.)</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>09.11.2020</u>
Kullanılmamış İzin Karşılığı	11.418	-
<b>Toplam</b>	<b>11.418</b>	<b>-</b>

**B) Kıdem Tazminatı Karşılığı:** Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibariyle kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %15 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (09.11.2020: %15). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda

artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskonto tabi tutulur. İskonto oranı 30 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %17 olarak belirlenmiştir (09.11.2020: %17).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL'dir (09.11.2020: 7.117,17 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	76.518	43.667
<b>Toplam</b>	<b>76.518</b>	<b>43.667</b>

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Kıdem Tazminatı Karşılığı</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
<b>Dönem Başı</b>	<b>43.667</b>	<b>43.667</b>
Ödemeler (-)	-	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	32.851	-
Faiz Maliyeti	-	-
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	-	-
<b>Dönem Sonu</b>	<b>76.518</b>	<b>43.667</b>

## NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR

### 21.a Ödenmiş Sermaye

Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla esas sermayesi 20.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1.000.000 TL nominal değerli 20 adet hisseden oluşmaktadır (09.11.2020: Sermaye tutarı:20.000.000 her biri 1.000.000 TL 20 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	<b>31.12.2020</b>		<b>09.11.2020</b>	
	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>
<b>Ödenmiş Sermaye</b>				
Cem OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
Cengiz OKULLU	10.000.000	50%	10.000.000	50%
<b>Toplam</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100%</b>

**21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler**

Şirketin Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

**Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları**

Şirket'in maddi duran varlıkları değerlendirme artışları bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

**21.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

**21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

<b>Geçmiş Yıllar Kar / Zararları</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Dönem Başı	(34.060)	(34.060)
İlaveler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(34.060)</b>	<b>(34.060)</b>

## NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirketin hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

	09.11.2020
	31.12.2020
<b>Hasılat</b>	
<hr/>	
Yurtiçi Satışlar	2.417.990
- Kira Gelirleri	390.278
- Bina Satış Gelirleri	2.027.712
<hr/>	
<b>Toplam</b>	<b>2.417.990</b>
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>	<b>09.11.2020</b>
	<b>31.12.2020</b>
<hr/>	
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(1.772.350)
- Bina Maliyetleri	(1.772.350)
<hr/>	
<b>Toplam</b>	<b>(1.772.350)</b>
<hr/>	
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>645.640</b>

## NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirketin faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

	09.11.2020
	31.12.2020
<b>Faaliyet Giderleri</b>	
<hr/>	
Genel Yönetim Giderleri (-)	(475.500)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.906)
<hr/>	
<b>Toplam</b>	<b>(478.406)</b>

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

	09.11.2020
	31.12.2020
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	
<hr/>	
Vergi, Resim ve Harçlar	(390.442)
Amortisman Giderleri	(979)
Personel Giderleri	(34.130)
Aidat ve Noter Giderleri	(38.748)
Diğer Giderler	(11.201)
<hr/>	
<b>Toplam</b>	<b>(475.500)</b>
<b>Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)</b>	<b>09.11.2020</b>
	<b>31.12.2020</b>
<hr/>	
Amortisman Giderleri	(1.044)
Diğer Giderler	(1.862)
<hr/>	
<b>Toplam</b>	<b>(2.906)</b>

*Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler*

Şirket'in, KGK'nin 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 kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti bulunmamaktadır.

**NOT 24- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER**

Şirketin esas faaliyetlerinden diğer gelir ve gideri bulunmamaktadır.

Şirketin dönem sonları itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır;

	09.11.2020
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)	31.12.2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	126.760.215
<b>Toplam</b>	<b>126.760.215</b>

**NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

Şirketin dönem sonları itibariyle finansman gelirleri ve giderleri aşağıda açıklanmıştır;

	09.11.2020
Finansman Gelirleri	31.12.2020
Kur Farkı Gelirleri	2.872
Reeskont Faiz Gelirleri	695.764
<b>Toplam</b>	<b>698.636</b>
Finansman Giderleri (-)	09.11.2020
	31.12.2020
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(2.070)
<b>Toplam</b>	<b>(2.070)</b>

## NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ

### a-)Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir (09.11.2020: %22).

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. (09.11.2020: Bulunmamaktadır.)

### b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

Vergi Gelir/(Gideri)	09.11.2020	31.12.2020
Dönemin vergi geliri/gideri		-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)		(28.430.625)
<b>Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)</b>		<b>(28.430.625)</b>

### c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır. Ertelenen vergi oranı %22 alınmıştır. (09.11.2020: %22)

<b>Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2020</b>	<b>Geçici Farklar</b>	<b>Ertelenen Vergi</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(126.760.215)	(27.887.247)
Maddi Duran Varlıklar	(1.818.401)	(400.048)
Ticari Borçlar	(695.764)	(153.068)
İzin Karşılıkları	11.418	2.512
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	76.518	16.833
<b>Net Ertelenen Vergi</b>	<b>(129.186.444)</b>	<b>(28.421.018)</b>
<b>Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı</b>	<b>(129.186.444)</b>	<b>(28.421.018)</b>
<b>Toplam</b>		<b>(28.421.018)</b>

<b>Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 9 Kasım 2020</b>	<b>Geçici Farklar</b>	<b>Ertelenen Vergi</b>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	43.667	9.607
<b>Net Ertelenen Vergi</b>	<b>43.667</b>	<b>9.607</b>
<b>Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı</b>	<b>43.667</b>	<b>9.607</b>
<b>Toplam</b>		<b>9.607</b>



**NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ**

Şirketin sermayesi her biri 1.000.000 TL 20 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (09.11.2020: 20 Adet)

<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>09.11.2020</b>
	<b>31.12.2020</b>
A.Dönem Net Karı (Zararı)	99.193.390
B.Ağırlıklandırılmış Hisse Adedi	20
<b>A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>4.959.669,50</b>

## NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibariyle belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31.12.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	-	-	7.777	308.748	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	7.777	308.748	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

09.11.2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

### Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

<b>31.12.2020</b>							
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
<b>Beklenen vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	19.886.952	20.582.716	18.356.375	2.226.341	-	-	-
Diğer borçlar	192.757.851	192.757.851	-	192.757.851	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	16.138	16.138	16.138	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	170.464	170.464	170.464	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	87.936	87.936	-	11.418	-	-	76.518

09.11.2020							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	1.038.196	1.038.196	-	1.038.196	-	-	-
Diğer borçlar	106.474.218	106.474.218	-	106.474.218	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	3.005	3.005	3.005	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	91.591	91.591	91.591	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	43.667	43.667	-	-	-	-	43.667

### **Yabancı Para Riski**

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (09.11.2020: Bulunmamaktadır).

### **Sermaye Riski Yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Toplam Borçlar	241.340.359	107.680.677
Nakit ve Nakit Benzerleri	(308.748)	-
<b>Net Borç</b>	<b>241.031.611</b>	<b>107.680.677</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Net Borç	241.031.611	107.680.677
Toplam Özkaynaklar	119.159.330	19.965.940
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>360.190.941</b>	<b>127.646.617</b>
<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>67%</b>	<b>84%</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Dönen Varlıklar	138.944.398	123.788.839
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	212.842.823	107.637.010
<b>Cari Oran</b>	<b>0,65</b>	<b>1,15</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>09.11.2020</b>
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	360.499.689	127.646.617
<b>Finansal Borçlar/Toplam Aktif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## **NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR**

### ***Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri***

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

### ***Finansal Varlıklar***

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

### ***Finansal Yükümlülükler***

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

### ***Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu***

Grup, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

<b>31.12.2020</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
<b>Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			220.878.386

<b>09.11.2020</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
<b>Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			-

### NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratıcılar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-

(\*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratıcılar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.848.171	90.270.001	-	-	-	126.760.214	220.878.386
Maddi Duran Varlıklar	-	677.949	-	(1.044)	-	-	676.905
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-

### NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 29 Ocak 2021 tarihli genel kurul kararı ile 200.000.000 TL'lik nakit sermaye artışında bulunmuştur. Alınan karar 10256 nolu ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

### NOT 32- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

31.12.2020: Bulunmamaktadır.

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:



<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	308.748
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	336.193.695
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.777
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>23.989.469</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>360.499.689</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	7.851
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	119.159.330
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>241.332.508</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>360.499.689</b>

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	
<b>A2</b> Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	308.748	
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	
<b>B2</b> Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	
<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	

  

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Asgari/ Azami Oranı</b>
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	93,26%	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,09%	≤ %49
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	≤ %49
<b>5</b> Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	≤ %20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	≤ %10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,01%	≤ %500
<b>8</b> TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,09%	≤ %10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	≤ %10

31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen 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: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.