EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

1 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE MALİ TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU 3

KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 5

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 6

KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR 7-48

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**67.479.554**	**10.841.427**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**Not:6**	56.794.008	1.863.396
Finansal Yatırımlar	**Not:7**	-	-
Ticari Alacaklar	**Not:10**	8.996.961	7.354.815
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	***Not.10***	*8.991.841*	*7.343.838*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	***Not:10,Not: 37***	*5.120*	*10.977*
Diğer Alacaklar	**Not.11**	236.548	174.267
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	***Not.11***	*236.548*	*174.267*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	***Not:11, Not: 37***	-	-
Stoklar	**Not:13**	153.683	96.394
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not:26**	346.787	306.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	**Not:35**	-	6.321
Diğer Dönen Varlıklar	**Not:26**	951.567	1.040.084
Duran Varlıklar		**942.863.714**	**778.789.742**
Finansal Yatırımlar	**Not:7**	-	-
Ticari Alacaklar	**Not:10**	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	**Not:16**	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**Not:17**	940.885.000	777.786.000
Maddi Duran Varlıklar	**Not:18**	1.530.834	644.805
Kullanım Hakkı Varlıkları	**Not:18**	400.825	293.916
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.055	65.021
Şerefiye	***Not:19***	-	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	***Not:19***	*47.055*	*65.021*
Peşin Ödenmiş Giderler	**Not:26**	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	**Not:35**	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		**1.010.343.268**	**789.631.169**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

KAYNAKLAR	**Notlar**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021**	**Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**98.763.889**	**38.289.413**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	**Not:8**	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	**Not:8**	92.198.566	30.372.474
Ticari Borçlar	**Not:10**	3.752.541	2.778.990
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	***Not:10***	*3.501.047*	*2.530.780*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	***Not:10, Not:37***	*251.494*	*248.210*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**Not:20**	212.806	189.908
Diğer Borçlar	**Not:11**	779.458	1.291.038
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	***Not:11***	*778.771*	*1.290.351*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	***Not:11, Not:37***	*687*	*687*
Ertelenmiş Gelirler	**Not:26**	407.209	2.481.487
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	***Not:26***	*407.209*	*1.948.125*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	***Not:26, Not:37***	-	*533.362*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	**Not:35**	25.541	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	**Not:22**	1.387.768	1.175.516
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*1.387.768*	*1.175.516*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	**Not:26**	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.020.052.831**	**678.675.977**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	**Not:8**	1.001.168.686	631.346.548
Diğer Borçlar	***Not:11***	1.608.526	1.472.301
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	***Not:11***	*1.608.526*	*1.472.301*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	***Not:11, Not:37***	-	-
Ertelenmiş Gelirler	**Not:26**	323.170	77.501
Uzun Vadeli Karşılıklar		682.046	958.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	***Not:24***	*682.046*	*958.638*
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	***Not:22***	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**Not:35**	16.270.403	44.820.989
ÖZKAYNAKLAR		**(108.473.452)**	**72.665.779**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**Not:27**	**(108.472.190)**	**72.665.765**
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Pay İhraç Primleri/İskontoları		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(128.900)	(141.579)
-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)		*(128.900)*	*(141.579)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		(39.666.451)	162.129.785
Net Dönem Karı / (Zararı)		(181.150.634)	(201.796.236)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	**Not:27**	**(1.262)**	**14**
TOPLAM KAYNAKLAR		**1.010.343.268**	**789.631.169**

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2021 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	**Not:28**	73.225.538	58.475.829
Satışların Maliyeti (-)	**Not:28**	(36.147.533)	(28.995.802)
BRÜT KAR		**37.078.005**	**29.480.027**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	**Not:29**	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	**Not:29**	(6.219.169)	(5.477.554)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**Not:31**	221.267.661	1.270.218
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	**Not:31**	(4.342.468)	(43.093.586)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**247.784.029**	**(17.820.895)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**Not:32**	618	2.748
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**Not:32**	(7.099.628)	(7.314)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	**Not:16**	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		**240.685.019**	**(17.825.461)**
Finansal Gelirler	**Not:33**	19.436.176	1.831.144
Finansal Giderler (-)	**Not:33**	(469.788.419)	(219.123.564)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**(209.667.224)**	**(235.117.881)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	**Not:35**	**28.515.314**	**33.320.390**
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		(38.442)	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		28.553.756	33.320.390
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(181.151.910)**	**(201.797.491)**
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(181.151.910)**	**(201.797.491)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		**(181.151.910)**	**(201.797.491)**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.276)	(1.255)
Ana Ortaklık Payları		(181.150.634)	(201.796.236)
Pay Başına Kazanç	**Not:36**	**(0,02787)**	**(0,03105)**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2021 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020
DÖNEM KAR / ZARARI		**(181.151.910)**	**(201.797.491)**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		**12.679**	**(47.449)**
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	**Not: 24**	15.849	(59.311)
Vergi Etkisi	**Not: 24**	(3.170)	11.862
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		**12.679**	**(47.449)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(181.139.231)**	**(201.844.940)**
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		**(181.139.231)**	**(201.844.940)**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.276)	(1.255)
Ana Ortaklık Payları		(181.137.955)	(201.843.685)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2021 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**28.140.404**	**25.660.289**
Dönem Karı (Zararı)		**(181.151.910)**	**(201.797.491)**
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(181.151.910)	(201.797.491)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**210.223.325**	**228.305.139**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-19	456.668	422.147
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(2.747.038)	3.119.588
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:10*	*(2.746.420)*	*3.122.336*
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		*(618)*	*(2.748)*
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		681.979	384.788
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:24*	*469.727*	*265.155*
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:22*	*59.757*	*46.349*
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	*Not:22*	*152.495*	*73.284*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		36.293.970	43.026.150
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*Not:33*	*(252.910)*	*(44.113)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*Not:33*	*36.527.850*	*43.117.858*
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	*Not:10*	*19.030*	*(47.595)*
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		*(218.516.579)*	38.794.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		*(218.516.579)*	*38.794.000*
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 35	(28.515.314)	(33.320.390)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:32	7.099.628	7.314
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not:8-33	415.470.011	175.871.542
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(193.961)**	**(781.133)**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.085.244	(1.355.008)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*Not:10-37*	*5.857*	*(9.500)*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	*Not:10*	*1.079.387*	*(1.345.508)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(62.281)	1.800
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	(57.289)	487.076
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	(40.637)	204.777
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		973.551	(250.839)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:10-37*	*3.284*	*109.560*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:10*	*970.267*	*(360.399)*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	22.898	4.013
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(375.355)	933.789
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:11-37*	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	*Not:11*	*(375.355)*	*933.789*
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(1.828.609)	(1.502.412)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		88.517	695.671
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**28.877.454**	**25.726.515**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24	(730.470)	(88.539)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not: 35	(6.580)	22.313
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**47.194.627**	**(117.036)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19	(1.162.567)	(117.036)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 17	59.119.615	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 17	(10.762.421)	-
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		**(37.880.619)**	**(32.442.722)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	14.397.795
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(209.213)	(176.588)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(1.326.066)	(1.604.691)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8	-	(487.589)
Ödenen Faiz	Not:33	(36.598.250)	(44.615.762)
Alınan Faiz	Not:33	252.910	44.113
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**37.454.412**	**(6.899.469)**
Döviz Kurlarındaki Değişimn Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		17.476.200	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**54.930.612**	**(6.899.469)**
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	**Not: 6**	**1.863.396**	**8.762.865**
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	**Not: 6**	**56.794.008**	**1.863.396**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem					**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**		**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**		**Birikmiş Karlar**				
	Not	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Pay İhraç Primleri/ İskontoları**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç Ve Kayıplar**	**Diğer Kazanç Ve (Kayıplar)**	**Yasal Yedekler**	**İştirak Hisseleri ve Gayrımenkul Satış Kazancı**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**ÖZKAYNAKLAR**
1 Ocak 2020 Tarihindeki Bakiyeler		**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(94.130)**	**-**	**-**	**2.067.777**	**-**	**133.216.977**	**28.912.808**	**274.509.450**	**1.269**	**274.510.719**
Transferler	**Not: 27**									28.912.808	(28.912.808)			
Toplam Kapsamlı Gelir	**Not: 27**				(47.449)						(201.796.236)	(201.843.685)	(1.255)	(201.844.940)
- Dönem Kar/Zararı											*(201.796.236)*	*(201.796.236)*	*(1.255)*	*(201.797.491)*
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***Not: 27***				*(47.449)*							*(47.449)*		*(47.449)*
31 Aralık 2020 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(141.579)**	**-**	**-**	**2.067.777**	**-**	**162.129.785**	**(201.796.236)**	**72.665.765**	**14**	**72.665.779**

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem					**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**		**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**		**Birikmiş Karlar**				
	Not	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Pay İhraç Primleri/ İskontoları**	**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**	**Diğer Kazanç ve Kayıplar**	**Diğer Kazanç ve (Kayıplar)**	**Yasal Yedekler**	**İştirak Hisseleri ve Gayrımenkul Satış Kazancı**	**Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)**	**Net Dönem Karı/ (Zararı)**	**Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**ÖZKAYNAKLAR**
1 Ocak 2021 Tarihindeki Bakiyeler		**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(141.579)**	**-**	**-**	**2.067.777**	**-**	**162.129.785**	**(201.796.236)**	**72.665.765**	**14**	**72.665.779**
Transferler	**Not: 27**									(201.796.236)	201.796.236			
Toplam Kapsamlı Gelir	**Not: 27**				12.679						(181.150.634)	(181.137.955)	(1.276)	(181.139.231)
- Dönem Kar/Zararı											*(181.150.634)*	*(181.150.634)*	*(1.276)*	*(181.151.910)*
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***Not: 27***				*12.679*							*12.679*		*12.679*
31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	**Not: 27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(128.900)**	**-**	**-**	**2.067.777**	**-**	**(39.666.451)**	**(181.150.634)**	**(108.472.190)**	**(1.262)**	**(108.473.452)**

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket") 27 Aralık 1971 tarihinde İstanbul'da "Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurulmuştur. Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 10 Haziran 2009 tarihli ve 7329 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yapılan unvan değişikliği ile Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. Aynı zamanda ana sözleşmesinin Şirket faaliyeti konusu ile ilgili "Maksat ve Mevzuu" başlıklı 4. maddesinin tamamında değişiklikler yapılarak 5 Haziran 2009 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket' in esas faaliyet konusu gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alım-satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler oluşturulması ve işletilmesini yapmaktır.

Şirket'in halka açıklık oranı % 52,92 (31 Aralık 2020: % 52,90) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket 'Mahmutbey Merkez Mah. Taşocağı Cad. No:5 Bağcılar, 34217 İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bağlı Ortaklık

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi ("Bağlı Ortaklık"), 17 Ağustos 2006 tarihinde İstanbul'da kurulmuş ve tescil edilmiş bir sermaye şirketi olup esas faaliyeti alışveriş merkezi, ofis, konut, iş merkezi, ticari depolar, ticari park ve buna benzer yerlerin inşaat, kuruluş ve organizasyon hizmetlerinin yapılması, pazarlama ve işletmelerinin yapılması, kiralanması ve kiraya verilmesi işlerini yapmaktır.

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Edip Gayrimenkul Yatırım ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul - %99,99'u Edip Gayrimenkul Yatırım'a ait olan bağlı ortaklık) bundan böyle "Bağlı Ortaklık" olarak adlandırılacaktır.

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda ve dipnotlarında Şirket ve Bağlı Ortaklığı "Grup" olarak adlandırılacaktır.

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 42 kişidir. (31 Aralık 2020: 42 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklığı muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un mali durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 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") hükümleri ile KGK'nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır. Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. (Not:41)

1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 28 Şubat 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım'ın %99,99'una sahip olduğu bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ile bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve iştirak tarihindeki özsermayesi dışındaki bilanço kalemleri toplanır. Yapılan toplama işleminde, tam konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borç bakiyeleri ile karşılıklı indirime tabi tutulur.

Edip Gayrimenkul Yatırım'ın bağlı ortaklıktaki payı; Edip Gayrimenkul Yatırım'daki Finansal Varlıklar ve bağlı ortaklıktaki Sermaye hesabından karşılıklı olarak elimine edilir.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş sermaye dahil bütün özkaynak kalemlerinden, ana ortaklık dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide finansal durum tablosunun özsermaye hesap grubunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" adıyla gösterilir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklığı arasındaki satın alma ve satış işlemleri ve bu işlemlerle ilgili oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer işlemler için aynı muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır :

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)**

b) Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur.
Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not: 18,19)**

c) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibariyle varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır.

Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Not 10' da verilmiştir.

d) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Grup'un geçmiş yıllardan gelen devreden mali zararları bulunmakta olup, bu tutar gelecek dönemlerde kullanabilme olasılıkları değerlendirilerek ertelenmiş vergi hesabına dahil edilmiştir. Grup, geçmiş dönemlerde oluşan mali zararlarının ileride kullanılma durumlarını tahmin etmekte ve kullanılma ihtimalini düşük gördüğü mali zararlarını ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolarda göstermemektedir. Bilindiği üzere VUK hükümleri uyarınca mali zararlar sadece 5 yıl taşınabilmektedir. (**Not:35**)

e) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun bedelleriyle finansal tablolara yansıtmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. **(Not: 17)**

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Mali tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir.

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

Gelirler, transferi konusunda söz verilen mal ve/veya hizmetleri yansıtacak şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır.

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi

- Satış Bedelinin Yükümlülüklere Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları diğer stoklardan oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri, direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

2.09.03 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 **(Not:6)**. Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

2.09.04 Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşüldükten sonra taşınmaktadır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Ticari alacaklar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler bilanço tarihindeki efektif faiz oranı ile reeskonta tabi tutularak indirgenmiş tutarları ile taşınır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın yapısı gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmekteyken, 31 Mart 2014 tarihinden itibaren 7 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulun kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2021 Oran (%)	31 Aralık 2020 Oran (%)
Makine ve Tesisler	4-50	-	2-25
Taşıtlar	2-10	20	10-50
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan bilgisayar yazılımları maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler faydalı ömürlerine göre amortismana tabi tutulur.

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2021 Oran (%)	31 Aralık 2020 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.
Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.09 Kiralama İşlemleri

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır.

Kiracı Olarak Grup:

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:18) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismana tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismana tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

Kiralayan Olarak Grup:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönteme göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi' nden kira geliri elde etmektedir. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri' nin bir kısmını kiraya vermektedir.

Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihleri arası için 50.748.150 TL'dir. (1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020: 36.305.048 TL' dir)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.09.11 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

a)İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar

b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;
c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından

kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde "beklenen kredi zararları" modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Grup'un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;

- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;

- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanıması;

- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür.
Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Grup'la herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Grup alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal Durum Tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.09.13 Hisse Başına Kar / Zarar

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Finansal durum tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup'un, 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.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması 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.

2.09.16 İlişkili Taraflar

Bu mali tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar *"ilişkili taraflar"* olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. **(Not.37)**

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte araştırma ve geliştirme teşvikleri, Grup'un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilir.

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığın konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide mali tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali 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. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un 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 bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş 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 Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Mali tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş verginin aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 *"Çalışanlara Sağlanan Faydalar"* Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli mali tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının finansal durum tablosu tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak mali tablolara yansıtılmıştır.

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir

2.10 Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik, yorum ve ilke kararlarına ilişkin özet bilgi:

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)-2.Aşama: Bu değişiklikler kısaca sıralanan konularla ilgilidir: -Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kiralama yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışları belirleme esasında değişiklikler, -Koruma muhasebesinde ve -Açıklamalarda. 2. Aşama değişiklikleri sadece finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde reformun gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Değişiklikler; reformun bir şirketin mali tabloları üzerindeki etkilerini, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan gösterge faiz oranı ölçütünü alternatif gösterge oranıyla değiştirildiği zaman ortaya çıkan etkilerini ele almaktadır. 2. Aşama değişikliklerinin amacı; gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanmasını ve finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgi sağlanmasıdır. 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik: Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır. Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Cari dönemde yürürlüğe giren düzenlemelerin Grup mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

ii) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklik): KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade olarak sınıflandırılması (Değişiklik): 12 Mart 2020 tarihinde KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri- Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik: Değişiklik, standarttaki gereklilikleri önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3'teki Kavramsal Çerçeveye ilişkin hükmü kalmamış atıfları güncellemektedir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Diğer güncellenmiş atıflarında aynı ya da daha erken uygulanması halinde erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar – Dezavantajlı olan sözleşmeler – Sözleşmeyi yerine getirmenin maliyeti (Değişiklik): Değişiklikler, bir sözleşmeyi "yerine getirmenin maliyeti" nin "doğrudan sözleşmeyle ilgili maliyetler" i içerdiğini belirtir.

Doğrudan bir sözleşmeyle ilgili maliyetler, söz konusu sözleşmeyi yerine getirmenin ek maliyetleri (örnekler doğrudan işçilik, malzeme olabilir) veya doğrudan sözleşmeleri yerine getirmekle ilgili diğer maliyetlerin tahsisi olabilir (örnek; sözleşmenin yerine getirilmesinde kullanılan maddi duran varlık kalemi). 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar – Kullanım amacından önceki hasılat (Değişiklik): Varlığı, yönetim tarafından öngörülen şekilde faaliyet gösterebilmesi için gerekli yere ve koşula getirirken üretilen malların satışından elde edilen hasılatın varlığın maliyetinden düşülmesinin önüne geçmiştir. Bu uygulama yerine varlığın üretmiş olduğu kalemlerin satış hasılatı ve maliyetleri gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (Değişiklik): Uygulama tarihi 1 Ocak 2022 tarihinden 1 Ocak 2023 tarihine alınmıştır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu – Muhasebe politikalarının açıklanması (Değişiklik): Bir şirketin önemli muhasebe politikası bilgilerini nasıl tanımlayabileceğini ve muhasebe politikası bilgilerinin ne zaman önemli olabileceğine dair açıklamalar da bulunmuştur; muhasebe politikası bilgilerinin, ilgili tutarlar önemsiz olsa bile, niteliği nedeniyle önemli olabileceğine açıklık getirmiştir; şirketin finansal tablo kullanıcılarının finansal tablolardaki diğer önemli bilgileri anlamalarına ihtiyaç duymaları durumunda muhasebe politika bilgilerinin önemli olduğu konusunu açıklığa kavuşturmuştur ve şirket önemsiz muhasebe politikalarını açıklaması durumunda bu açıklamanın, açıklanan önemli muhasebe politikalarını belirsizleştirmeyeceği konusuna açıklık getirmiştir. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar (Değişiklik): Muhasebe tahminleri tanımını değiştirmiştir. Yeni muhasebe tahminleri tanımı "finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine tabi olan parasal tutarlardır" olarak değiştirilmiştir. Muhasebe politikaları finansal tablolardaki kalemlerin ölçüm belirsizliğini içerecek şekilde ölçülmesini gerektiriyorsa, işletmeler muhasebe tahminleri geliştirir. UMSK, yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanan muhasebe tahminindeki bir değişikliğin bir hatanın düzeltilmesi olmadığını açıklığa kavuşturmuştur. Ayrıca, bir muhasebe tahmini geliştirmek için kullanılan girdi veya ölçüm tekniğinde meydana gelen bir değişikliğin etkileri, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Bir muhasebe tahminindeki değişiklik, yalnızca cari dönemin kar veya zararını ya da hem cari dönemin hem de gelecek dönemlerin kar veya zararını etkileyebilir. Cari döneme ilişkin değişikliğin etkisi cari dönemde gelir veya gider olarak muhasebeleştirilir. Gelecek dönemler üzerindeki etkisi varsa bu gelecek dönemlerde gelir veya gider olarak muhasebeleştirilir. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12 Gelir Vergileri- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi (Değişiklik): Değişiklikten önce standart, belirli durumlarda varlıkların veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasında şirketleri ertelenmiş vergi muhasebeleştirmesinden muaf tutmaktaydı. Buna göre bir varlık veya borcun ilk defa finansal tablolara alınması sırasında ortaya çıkan geçici farkların, bu işlemin vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara eşit tutarlara yol açması durumunda, ilk defa finansal tablolara alma muafiyetine tabi olmayacağını belirtmiştir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ya da yedeğe çekilme yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirmesi gerekecektir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının kümülatif etkisi, o tarihte geçmiş yıllar kar/zararları hesabının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak uygulanacaktır. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2018-2020

Değişikler Mayıs 2020 döneminde yayınlanmıştır.

TFRS 1 Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması: Değişiklik; TFRS 1- D16(a) paragrafında yer alan istisnayı uygulamayı seçen bağlı ortaklığın, ana ortaklığın konsolide mali tablolarına dahil olacak tüm yurtdışı faaliyetlerinin defter değerinin birikmiş çevrim farklarını ölçmek için ana ortaklığın TFRS'ye geçiş tarihinde raporladığı tutarları kullanmasına izin vermektedir (Konsolidasyon işlemleri ve ana ortaklığın bağlı ortaklığı edindiği işletme birleşmeleri etkisi için düzeltmeler yapılmama kaydıyla). 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar: Değişiklik; bir işletmenin finansal borçta bir değişiklik veya önemli bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmek için "yüzde 10" testini uygularken hangi ödemeleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır. Ödemeler, yalnızca borçlu ile borç veren arasında ödenen veya alınan ödemeleri ve diğeri adına ödenen veya alınan ödemeleri içermelidir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Değişiklik, bir biyolojik varlığın gerçeğe uygun değerini bugünkü değer tekniği kullanılarak ölçerken vergilendirme ile ilgili nakit akışlarını hariç tutma zorunluluğunu ortadan kaldırmaktadır. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

Bulunmamaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 yıllarında işletme birleşmeleri standardı kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Kasa	55.625	57.272
Banka	56.738.383	1.806.124
- TL Vadesiz Mevduat	3.872.230	*1.790.721*
- Euro Vadesiz Mevduat	52.866.153	*15.403*
Toplam	**56.794.008**	**1.863.396**

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur)

Grup'un nakit akış tablolarında görünen nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
Nakit ve Nakit Benzerleri	56.794.008	1.863.396
Faiz Tahakkukları (-)	-	-
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
Nakit Akış Tablosu	**56.794.008**	**1.863.396**

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	91.973.332	30.166.375
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	225.234	206.099
Toplam	**92.198.566**	**30.372.474**

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.000.968.106	631.225.318
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	200.580	121.230
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	**1.001.168.686**	**631.346.548**
Finansal Borçlar Toplamı	**1.093.367.252**	**661.719.022**

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-3 ay	66.292	62.804
4-12 ay	158.942	143.295
13-26 ay	200.580	121.230
Toplam	**425.814**	**327.329**

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2021

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	Euro	-	-	0-3 ay	4,62%
	Euro	6.085.347	91.973.332	4-12 ay	4,62%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		**6.085.347**	**91.973.332**		

31 Aralık 2020

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	Euro	838.095	7.654.240	0-3 ay	4,62%
	Euro	2.464.949	22.512.135	4-12 ay	4,62%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		**3.303.044**	**30.166.375**		

Uzun Vadeli Krediler

31 Aralık 2021

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	32.255.278	487.503.046	1-5 yıl	4,62%
	Euro	33.973.036	513.465.060	5-10 yıl	4,62%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		**66.228.314**	**1.000.968.106**		

31 Aralık 2020

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	28.944.691	264.348.968	1-5 yıl	4,62%
	Euro	40.170.849	366.876.350	5-10 yıl	4,62%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		**69.115.540**	**631.225.318**		

Grup, mevcut kredinin bir refinansman kredisi şeklinde uzun vadeli olarak yenilenmesi amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'den 79.000.000 Euro (Yetmişdokuz milyon EURO) limitli 13 yıl vadeli, geri ödeme planı ile kredi kullanmıştır. Bu kredi ile bağlı ortaklığın Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 19.12.2017 vadeli kredi sözleşmesinin bakiyesi olan 61.351.400 Euro ve alışveriş merkezinin inşaatı sırasında ana ortak sıfatıyla Şirket (Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.) tarafından sağlanan finansman nedeniyle oluşan diğer finansal borçlar kapatılmıştır. Kredinin kullanımı ile birlikte Aareal Bank A.G. lehine olan alışveriş merkezi ipoteği Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'ne geçmiştir.

2020 yılı içerisinde yaşanan Kovid-19 salgın sürecinin ekonomik etkileri ve 12.09.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile, Türk Parasını Koruma Hakkında 32 sayılı kararda yapılan değişiklikle AVM'lerde dövizli kira sözleşmelerinin yasaklanması ve buna karşılık uzun vadeli proje finansman kredimizin Euro olarak devam ediyor olması, Grup nakit akışında bozulmaya sebep olmuştur.

Bu kapsamda bağlı ortaklığımız ile Halk Bankası arasında imzalanmış olan kredi sözleşmemizin şartlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticelenmiştir.

Kredi sözleşmesinin diğer koşulları aynı kalmak kaydıyla, mevcut kredi faiz oranında indirime gidilmiş olup, 2020 yılında yapılan ödemelerden sonra bakiye kalan anapara ve faiz farkı olan 1.550.000 Euro anaparaya eklenmiş, bunun yanısıra, revize edilen 2020 ve 2021 yılları taksitlerinden, yapılacak ödemelerden sonra kalan 6.000.000 Euro (Altımilyon Avro) fark ise ödeme planının 02 Nisan 2030 tarihli taksitine eklenmiştir.

Uzun vadeli kredilerin bilanço dönemini takip eden 12 ay içinde ödenecek anapara ve faiz tutarları kısa vadeli finansal borçlar içinde gösterilmiştir.

Grup'un finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	661.719.022	475.008.378
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	307.698	237.849
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(209.213)	(176.588)
Tfrs 16 İtfa Sözleşme	-	(29.770)
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	-	14.397.795
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(1.326.066)	(1.604.691)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(36.598.250)	(44.615.762)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	36.527.850	43.117.858
Yeniden Yapılandırma Komisyon Ödemesi	-	(487.589)
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	432.946.211	175.871.542
Dönem Sonu	**1.093.367.252**	**661.719.022**

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alıcılar	7.910.547	5.468.823
*- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar **(Not. 37)***	5.120	*10.977*
- Diğer	7.905.427	*5.457.846*
Alacak Senetleri	1.148.928	1.929.476
Alacak Reeskontu (-)	(62.514)	(43.484)
Şüpheli Ticari Alacaklar	9.858.098	12.604.518
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(9.858.098)	(12.604.518)
Toplam	**8.996.961**	**7.354.815**

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 40 gündür. (31 Aralık 2020: 51 gün)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TL Ticari Alacaklar	%21,5	%15
Euro Ticari Alacaklar	%0	%0
Usd Ticari Alacaklar	%0,58313	%0,34188

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerin geri ödeme yapamayacağı veya söz konusu alacaklar için alınmış olan teminatların değerinin gerçekleştirilemeyeceği düşünülen alacakları kapsar.

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	(12.604.518)	(9.482.182)
Dönem gideri **(Not:31)**	(2.080.532)	(3.545.096)
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar **(Not:31)**	2.422.566	422.760
Kayıtlardan Çıkarılan Alacaklar	2.404.386	-
Dönem Sonu	**(9.858.098)**	**(12.604.518)**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Alacaklar için alınmış teminatlara ilişkin açıklamalara **Not:22**'de yer verilmiştir.

Ticari alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not:38**'de yer verilmiştir.

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar	3.752.541	2.778.990
*- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar **(Not: 37)***	*251.494*	*248.210*
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*3.501.047*	*2.530.780*
Toplam	**3.752.541**	**2.778.990**

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 33 gün arasındadır.(31 Aralık 2020: 0-36 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Grup'un ilişkili taraflara olan borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen Depozito ve Teminatlar	227.077	164.796
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	110.244
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(110.244)
Diğer Alacaklar	9.471	9.471
Toplam	**236.548**	**174.267**

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	(110.244)	(110.244)
Dönem Gideri	-	-
Dönem İçinde Tahsil Edilen Tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	**(110.244)**	**(110.244)**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Borçlar	687	687
- *İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar* **(Not:37)**	687	*687*
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	778.771	1.290.351
Toplam	**779.458**	**1.291.038**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.608.526	1.472.301
Toplam	**1.608.526**	**1.472.301**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer stoklar	153.683	96.394
Toplam	**153.683**	**96.394**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer **(a)**	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar **(b)**	153.683	96.394
Toplam Stoklar (a+b)	**153.683**	**96.394**

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021

	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2021
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 İst. Power Outlet AVM	705.500.000	10.762.421	-	206.312.579	922.575.000
Lüleburgaz Tesis	66.180.000	-	(66.180.000)		0
Lüleburgaz Arsalar	5.925.000	-	-	12.035.000	17.960.000
Mahmutbey Arsa	181.000	-	-	169.000	350.000
TOPLAM	**777.786.000**	**10.762.421**	**(66.180.000)**	**218.516.579**	**940.885.000**

31 Aralık 2020

	Açılış 1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2020
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 İst. Power Outlet AVM	751.500.000	-	-	(46.000.000)	705.500.000
Lüleburgaz Tesis	60.200.000	-	-	5.980.000	66.180.000
Lüleburgaz Arsalar	4.705.000	-	-	1.220.000	5.925.000
Mahmutbey Arsa	175.000	-	-	6.000	181.000
TOPLAM	**816.580.000**	**-**	**-**	**(38.794.000)**	**777.786.000**

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle **212 İst. Power Outlet AVM**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 15 Şubat 2022 tarihli değerleme raporu ile 922.575.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2022 yılı için % 90, 2023 yılı için % 90, 2024 yılı için % 92, 2025 yılı için % 93, 2026 yılı için % 94, 2027 yılı için % 95, 2028 yılı için % 96 ve takip eden yıllar için % 98 olarak baz alınmıştır. İskonto oranı 2022 yılı için % 31 baz alınmış olup bu oranın 2031 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 11'e ineceği öngörülmüştür.

212 İst. Power Outlet AVM'nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değerin, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gerçekleşmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

Lüleburgaz Tesis'in gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Şubat 2021 tarihli değerleme raporu ile tespit edilmiştir. Değerleme yaklaşımı olarak ikame maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmış ve ikame maliyet yaklaşımına göre tespit edilen değer gayrimenkul değeri olarak tercih edilmiştir. İkame maliyet yaklaşımında Grup'un sahip olduğu parsellerin değeri civar gayrimenkullerin değeri baz alınarak 100 TL - 140 TL (metrekare/TL) olarak öngörülmüştür. Bu şekilde tespit edilen arsa değeri 38.050.000 TL'dir. İnşai yatırımların değeri ise maliyet yaklaşımına göre 28.130.000 TL olarak tespit edilmiştir. İnşai yatırımların değeri olarak 325 TL/m2 ile 500 TL/m2 arasında değişen değerler baz alınmıştır. Bu şekilde ikame maliyet yaklaşımına göre tespit edilmiş değer toplamı 66.180.000 TL'dir.

Grup'un aktifinde kayıtlı Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Büyükkarıştıran Mahallesi'nde bulunan 8 adet parsel ve tesisin **(Lüleburgaz Tesis)** tamamının tapuda satış işlemi 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Satış bedeli olan 59.469.720 TL'nin tamamı banka kanalıyla tahsil edilmiştir. **(Not:40)**

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılan ekspertiz raporu ile tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 15 Şubat 2022 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 17.960.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 350-955 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür.

İstanbul İli Mahmutbey İlçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 15 Şubat 2022 tarihli değerleme raporu ile 350.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış yetkili gayrimenkul ekspertiz firmaları tarafından tespit edilmektedir. Tüm gayrimenkullerimizin gerçeğe uygun değer tespit esaslarına yukarıda yer verilmiştir. Yukarıda Emsal karşılaştırma esasına göre gerçeğe uygun değeri tespit edilen gayrimenkullerin değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri baz alınarak belirlenmiş olduğundan gözlenebilir girdilere dayanmakta olması sebebiyle *"Seviye 2"* kapsamındadır. Gelir indirgeme yaklaşımına göre tespit edilen gayrimenkulümüzün gerçeğe uygun değer tespit şekli gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde *"Seviye 3"* kapsamındadır. **Bkz Not:39**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İleride Elde Edilecek Kira Geliri

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
1 Yıldan Az	57.623.257	50.009.853
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	74.877.348	61.739.908
5 Yıldan Fazla	3.749.462	4.204.648
Toplam	**136.250.067**	**115.954.409**

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait doğrudan giderlerin kira geliri elde edilen ve edilmeyenler bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	2.223.600	2.162.532
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	3.727	3.557
Diğer Vergi Resim Harç	-	-
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	**2.227.327**	**2.166.089**

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	254.143
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	**-**	**254.143**
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	1.024.238	806.334
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer Sigorta Gideri	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	**1.024.238**	**806.334**

* Lüleburgaz Tesis ve 212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır. (2020 yılı Lüleburgaz Tesis ve 212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin 254.143 TL'lik kısmı Grup'a ait olduğu için yansıtılmamıştır. Diğer işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır.)

Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülüklere ilişkin bilgi;

Yoktur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin açıklama;

Grup'un 31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2021

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m^2 miktarlı A blokta 428, adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

31 Aralık 2020

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m^2 miktarlı A blokta 289 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul,Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkii 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak Hakkı

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Maliyet Bedeli	3.621.662	17.808.643
Birikmiş Amortisman	(2.090.828)	(17.163.220)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	-	(618)
Net Değer	**1.530.834**	**644.805**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2021
Makine, tesis ve cihazlar	14.345.527		(14.346.145)	618	-
Taşıt araç ve gereçleri	109.969	985.000	(74.697)	-	1.020.272
Döşeme ve demirbaşlar	3.352.529	152.159	(903.298)	-	2.601.390
TOPLAM	**17.808.025**	**1.137.159**	**(15.324.140)**	**618**	**3.621.662**

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2021
Makine, tesis ve cihazlar	14.281.777	25.126	(14.306.903)	-	-
Taşıt araç ve gereçleri	102.476	11.191	(74.696)	-	38.971
Döşeme ve demirbaşlar	2.778.967	176.188	(903.298)	-	2.051.857
TOPLAM	**17.163.220**	**212.505**	**(15.284.897)**	**-**	**2.090.828**
Net Değer	**644.805**				**1.530.834**

31 Aralık 2020

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2020
Makine, tesis ve cihazlar	14.342.779	-	-	2.748	14.345.527
Taşıt araç ve gereçleri	109.969	-	-	-	109.969
Döşeme ve demirbaşlar	3.260.220	92.309	-	-	3.352.529
TOPLAM	**17.712.968**	**92.309**	**-**	**2.748**	**17.808.025**

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2020	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2020
Makine, tesis ve cihazlar	14.230.969	50.808	-	-	14.281.777
Taşıt araç ve gereçleri	102.476	-	-	-	102.476
Döşeme ve demirbaşlar	2.609.026	169.941	-	-	2.778.967
TOPLAM	**16.942.471**	**220.749**	**-**	**-**	**17.163.220**
Net Değer	**770.497**				**644.805**

Aktiflere ait sigorta bilgileri **Not:22**' de yer almaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 456.668 TL olup, bu giderlerin 414.770 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 41.898 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2020: 422.147 TL)

Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

31 Aralık 2021

Hesap İsmi	1 Ocak 2021	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2021
Taşıtlar	552.105	307.698	(244.765)	615.038
Toplam	**552.105**	**307.698**	**(244.765)**	**615.038**

Hesap İsmi	1 Ocak 2021	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2021
Taşıtlar	258.189	200.789	(244.765)	214.213
Toplam	**258.189**	**200.789**	**(244.765)**	**214.213**
Net Defter Değeri	**293.916**			**400.825**

31 Aralık 2020

Hesap İsmi	1 Ocak 2020	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2020
Taşıtlar	395.844	237.849	(81.588)	552.105
Toplam	**395.844**	**237.849**	**(81.588)**	**552.105**

Hesap İsmi	1 Ocak 2020	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2020
Taşıtlar	134.116	168.576	(44.503)	258.189
Toplam	**134.116**	**168.576**	**(44.503)**	**258.189**
Net Defter Değeri	**261.728**			**293.916**

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Maliyet Bedeli	251.802	774.437
Birikmiş Amortisman	(204.747)	(709.416)
Net Değer	**47.055**	**65.021**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2021

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Haklar	576.153	-	(544.376)	31.777
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	198.284	25.408	(3.667)	220.025
Toplam	**774.437**	**25.408**	**(548.043)**	**251.802**

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2021	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Haklar	574.788	15	(543.598)	31.205
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	134.628	43.359	(4.445)	173.542
Toplam	**709.416**	**43.374**	**(548.043)**	**204.747**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	**65.021**			**47.055**

31 Aralık 2020

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	173.557	24.727	-	198.284
Toplam	**749.710**	**24.727**	**-**	**774.437**

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2020	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Haklar	574.773	15	-	574.788
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	101.821	32.807	-	134.628
Toplam	**676.594**	**32.822**	**-**	**709.416**
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	**73.116**			**65.021**

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	128.512	115.095
Ödenecek SGK	84.294	74.813
Toplam	**212.806**	**189.908**

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar;

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	**-**	**-**
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	**1.387.768**	**1.175.516**
Dava Karşılığı	334.487	274.730
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	1.053.281	900.786
Toplam	**1.387.768**	**1.175.516**

(*) Bakiyenin tamamı alt işveren sıfatıyla sorumlu tutulduğu sosyal güvenlik prim borcundan kaynaklanmaktadır.

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2021 itibariyle	274.730	900.786	1.175.516
İlave Karşılık	66.462	152.495	218.957
Ödemeler /İptal	(6.705)	-	(6.705)
31 Aralık 2021 itibariyle	**334.487**	**1.053.281**	**1.387.768**

	Dava Karşılığı	Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2020 itibariyle	228.381	4.769	822.733	1.055.883
İlave Karşılık	46.349	-	78.053	124.402
Ödemeler /İptal	-	(4.769)	-	(4.769)
31 Aralık 2020 itibariyle	**274.730**	**-**	**900.786**	**1.175.516**

Grup'un dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Kısa Vadeli Karşılıkları bulunmamaktadır.

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

Grup'un çalısmakta olduğu hukuk danışmanından elde edilen dava yazısına göre grup aleyhine açılan davalar aşağıdaki gibidir.

Grup aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2013/4 E.	Bakırköy 21. İş Mahkemesi	İş Kazası Tazminatı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 7.358 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 41.097 TL karşılık ayrılmıştır.
2020/8081	Sakarya 1. İcra Müdürülüğü	İlamsız İcra	İlamsız icra takibi olup takibe itiraz edilmiştir. Mali tablolarda 2.980 TL karşılık ayrılmıştır.
2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanının iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir.
	Bakırköy 3. İcra Müdürlüğü	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının toplam 41.260 TL işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan icra takibi olup itiraz üzerine durmuştur. Mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2018/357	Bakırköy 16. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firması çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 127.026 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/316	Bakırköy 25. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firrma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 27.580 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/457	Bakırköy 29. İş Mahkemesi	İşe İade	Yargılama süreci devam etmekte olup bu dava için mali tablolarda 128.446 TL karşılık ayrılmıştır.
2021/202 2021/229 2020/497 2020/527	Bakırköy 7. 8. 31. ve 17. İş Mahkemeleri	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu davalar ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2021/584	Bakırköy 54. İş Mahkemesi	İşçilik alacakları	İşçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu dava ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 334.487 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. (31 Aralık 2020: 274.730 TL)

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

		31.12.2021		31.12.2020	
Maliyet Bedeli	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Alınan teminat mektupları	EURO	238.641	3.600.305	392.796	3.580.883
Alınan teminat mektupları	TL	-	7.530.387	-	5.846.094
Garanti Mektubu	EURO	85.943	1.296.590	85.943	783.487
Toplam alınan teminatlar			**12.427.282**		**10.210.464**

		31.12.2021		31.12.2020	
Maliyet Bedeli	**Para Birimi**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Verilen teminat mektubu	TL	-	139.838	-	160.069
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	1.964.807	130.000	1.187.277
Verilen ipotek teminatı (*)	EURO	120.000.000	1.813.668.000	120.000.000	1.095.948.000
Verilen kefalet (**)	EURO	120.000.000	1.813.668.000	120.000.000	1.095.948.000
Toplam verilen teminatlar			**3.629.440.645**		**2.193.243.346**

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	**31.12.2021**	**31.12.2020**
A. Kendi tüzel kisiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.815.772.645	1.097.295.346
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.813.668.000	1.095.948.000
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup sirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
Toplam	**3.629.440.645**	**2.193.243.346**

(*) Verilen ipotek teminatı 120.000.000 Euro Bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 79.000.000 Euro tutarlı 13 yıl vadeli kredi sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 1. Derece ipotekten oluşmaktadır.

(**) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin, tam konsolidasyon kapsamında olan bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kredi anlaşmasında Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur. Söz konusu kredi için ayrıca yukarıdaki paragrafta açıklandığı üzere bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin vermiş olduğu aynı tutarda (120.000.000 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2020 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 2.069.692.506 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.276.962.182 TL).

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	682.046	958.638
Toplam	**682.046**	**958.638**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.284,51 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2020: 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL "tavan tutarı" dikkate alınmıştır.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle karşılıklar % 3,64 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2020: %3,47 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Aralık 2021 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2020: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
1 Ocak	958.638	722.711
Cari hizmet maliyeti	357.087	185.657
Faiz Maliyeti	112.640	79.498
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	(15.849)	59.311
Ödeme	(730.470)	(88.539)
Kapanış	**682.046**	**958.638**

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 453.878 TL (1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020: 324.466 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Satılan Hizmet Maliyeti	321.850	203.477
Genel Yönetim Giderleri	147.877	61.678
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	**469.727**	**265.155**
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıplar / (Kazançlar) (*)	**(15.849)**	**59.311**
Toplam Dönem Gideri	**453.878**	**324.466**

(*) Cari dönemde aktüeryal kazanç olarak muhasebeleştirilen tutar 15.849 TL (31 Aralık 2020: Aktüeryal kayıp 59.311 TL)'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi giderinin de aynı şekilde diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gelir tutarı 12.679 TL (31 Aralık 2020: Diğer kapsamlı gider tutarı 47.449 TL) olmuştur.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplar / (Kazançlar)	(15.849)	59.311
Vergi Etkisi	3.170	(11.862)
Net Tutar	**(12.679)**	**47.449**

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 26 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER ve DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Gelecek Aylara Ait Giderler	346.609	266.166
Verilen Avanslar	-	39.128
İş Avansları	178	856
Toplam	**346.787**	**306.150**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	287.726	220.425
Alınan Avanslar	119.483	1.727.700
İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar **(Not.37)**	-	533.362
Toplam	**407.209**	**2.481.487**

(*) Gelecek aylara ait gelirler hesabının bakiyesi Grup'un bazı AVM müşterilerinden peşin aldığı kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	323.170	77.501
Toplam	**323.170**	**77.501**

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Personel Avansları	37.344	38.257
Mağaza Kira Gelir Tahakkuku	914.223	1.001.827
Toplam	**951.567**	**1.040.084**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Aralık 2021 tarihi itibariyle kontrol gücü olmayan pay (1.262) TL'dir (31 Aralık 2020: 14 TL)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
1 Ocak	14	1.269
Dönem Karından/ (Zararından) Pay	(1.276)	(1.255)
Kapanış Bakiyesi	**(1.262)**	**14**

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021		**31 Aralık 2020**	
	Pay Tutarı	**Pay Yüzdesi**	**Pay Tutarı**	**Pay Yüzdesi**
Akın Holding A.S.	19.790.411	30,45	22.310.411	34,32
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38	6.876.479	10,58
Nuri AKIN	7.980.824	12,28	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,90	27.832.286	42,82
Toplam Sermaye	**65.000.000**	**100,00**	**65.000.000**	**100,00**

(1) Sermayenin %10'undan daha azına sahip olanların toplamını göstermektedir.

(2) 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 52,92 (31 Aralık 2020: % 52,90)'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		**31 Aralık 2020**	
	Adet	**TL**	**Adet**	**TL**
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırımı	-	-	-	-
Toplam Sermaye	**6.500.000.000**	**65.000.000**	**6.500.000.000**	**65.000.000**

Ortaklık yapısında önemli değişmeler:

Bulunmamaktadır.

27.3 Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

Sermaye düzeltme farkları, Şirket sermayesinin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarı ile Grup'un enflasyon düzeltmesi öncesindeki sermaye tutarı arasındaki farkı ifade eder.

27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	104.038	104.038
Toplam	**104.038**	**104.038**

27.5 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) ***(Not:24)***	(161.125)	(176.974)
*Vergi Etkisi (-)****(Not:24, Not:35)***	*32.225*	*35.395*
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	**(128.900)**	**(141.579)**
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	-	-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	**(128.900)**	**(141.579)**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	**(128.900)**	**(141.579)**

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	**31 Aralık 2020**
1 Ocak Açılış	(141.579)	(94.130)
İlave	15.849	(59.311)
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	(3.170)	11.862
Dönem Sonu Bakiye	**(128.900)**	**(141.579)**

27.6 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirleri (Giderleri) bulunmamaktadır.

27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmıs Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'si geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Yasal Yedekler	2.057.213	2.057.213
Özel Yedekler	10.564	10.564
Toplam	**2.067.777**	**2.067.777**

27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Olağanüstü Yedekler	13.569.309	13.569.309
Diğer Geçmiş Yıl Karları	(53.235.760)	148.560.476
Toplam	**(39.666.451)**	**162.129.785**

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler. Kar payları taksitler halinde ödenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	**1 Ocak 2021 31 Aralık 2021**	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Kiralama Gelirleri	50.748.150	36.305.048
Masraf Katılım Payı Gelirleri	22.477.388	20.202.136
Ofis Satışları	-	1.968.645
Toplam	**73.225.538**	**58.475.829**

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir**.**

Hesap Adı	**1 Ocak 2021 31 Aralık 2021**	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Personel Giderleri	(5.236.219)	(4.630.006)
Ofis Satış Maliyeti	-	(432.747)
Diğer Satış Maliyeti	(30.174.694)	(23.350.306)
Amortisman Giderleri	(414.770)	(379.266)
Kıdem Tazminatı	(321.850)	(203.477)
Satışların Maliyeti	**(36.147.533)**	**(28.995.802)**

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

,Hesap Adı	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Genel Yönetim Giderleri	(6.219.169)	(5.477.554)
Toplam Faaliyet Giderleri	**(6.219.169)**	**(5.477.554)**

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Personel Giderleri	(1.560.652)	(1.329.778)
Vergi, Resim ve Harçlar	(2.227.327)	(2.166.089)
Amortisman Giderleri	(41.898)	(42.881)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(147.877)	(61.678)
Sigorta Giderleri	(1.024.238)	(806.334)
Diğer giderler	(1.217.177)	(1.070.794)
Toplam	**(6.219.169)**	**(5.477.554)**

Bağımzı Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Bağımsız Denetim Ücreti	(123.350)	(112.200)
Diğer Güvence Hizmetlerinin Ücreti	-	(20.000)
Toplam	**(123.350)**	**(132.200)**

Amortisman giderleri ve itfa paylarının kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Genel Yönetim Giderleri	(41.898)	(42.881)
Hizmet Üretim Maliyeti	(414.770)	(379.266)
Toplam	**(456.668)**	**(422.147)**

Personel giderlerinin kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Genel Yönetim Giderleri	(1.560.652)	(1.329.778)
Hizmet Üretim Maliyeti	(5.236.219)	(4.630.006)
Toplam	**(6.796.871)**	**(5.959.784)**

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**221.267.661**	**1.270.218**
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	2.422.566	422.760
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	218.516.579	-
Ticari Alacak Vade Farkı	17.818	21.196
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	6.705	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	43.484	91.079
Kur Farkı Gelirleri	12.895	20.734
Elektrik Tesis İade Bedeli	-	519.492
Diğer Gelirler	247.614	194.957
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	**(4.342.468)**	**(43.093.586)**
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(2.080.532)	(3.545.096)
Dava Karşılık Giderleri	(66.462)	(46.349)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalış Kaybı	-	(38.794.000)
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(152.495)	(78.053)
Reeskont Giderleri	(62.514)	(43.484)
Kur Farkı Giderleri	(725.593)	(475.500)
Diğer Giderler	(1.254.872)	(111.104)
Diğer Gelir / (Gider) Net	**216.925.193**	**(41.823.368)**

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /(GİDERLER)

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü İptali	618	2.748
Yatırım Faal. Gelirler	**618**	**2.748**
Duran Varlık Satış Zararı	(7.099.628)	(7.314)
Yatırım Faal. Giderler (-)	**(7.099.628)**	**(7.314)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	**(7.099.010)**	**(4.566)**

NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kur Farkı Geliri	19.183.266	1.787.031
Faiz Gelirleri	252.910	44.113
Toplam	**19.436.176**	**1.831.144**

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Kredi Faiz Giderleri	(36.372.977)	(43.051.690)
İlişkili Taraf Faiz Giderleri **(Not:37)**	(95.575)	-
Kiralama Faiz Giderleri	(59.298)	(66.168)
Kur Farkı Giderleri	(433.151.951)	(175.884.977)
Diğer Finansman Giderleri	(108.618)	(120.729)
Toplam	**(469.788.419)**	**(219.123.564)**

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(38.442)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	28.553.756	33.320.390
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	**28.515.314**	**33.320.390**

35.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Şirket Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi Karşılığı	38.442	-
Peşin Ödenen Vergiler **(*)**	-	(6.321)
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	**38.442**	**(6.321)**

(*) Yoktur. (31 Aralık 2020 itibariyle 6.321 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yer almaktadır.

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın son gününe kadar beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir Vergisi stopaj oranı %10' dan %15' e çıkarılmıştır. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den %10'a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

35.2 Ertelenmiş Vergi

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlenmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları vb. üzerinden hesaplanmaktadır.

Her finansal durum tablosu döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Ertelenmiş vergi hesaplamalarında geçici farkların etkileri dikkate alınarak her bir geçici farka neden olan ertelenmiş vergiyi oluşturan kalemler kendi içerisinde değerlendirilmiş ve ertelenmiş vergi oranı geçici farkların sona erme dönemleri tahmin edilerek düzeltme kalemi bazında %25, %23 ve %20 olarak kullanılmıştır.

	Birikmiş Geçici Farklar		**Ertelenmiş Vergi**	
Hesap Adı	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Maddi Duran Varlıklar,				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	116.012.851	239.297.592	(23.202.570)	(47.859.518)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	682.046	958.638	136.409	191.728
Mali Zarar	-	187.488	-	37.498
Şüpheli Alacak Karşılığı	5.121.506	7.449.019	1.024.301	1.489.804
Kredi Düzeltme (Kur farkı ve iskonto)	30.545.356	8.508.260	7.025.432	1.701.652
Dava Karşılığı	334.487	274.730	66.897	54.946
Reeskont Gideri	91.807	157.207	(21.116)	(31.441)
Diğer	5.767.100	2.028.272	(1.299.756)	(405.658)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			**(16.270.403)**	**(44.820.989)**

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	(44.820.989)	(78.153.241)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	(3.170)	11.862
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	28.553.756	33.320.390
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	**(16.270.403)**	**(44.820.989)**

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31 Aralık 2021 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 176.705.262 TL olup tutarın tamamı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır. (31 Aralık 2020: 98.213.934 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede 187.488 TL'lik kısmının gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilerek sadece bu tutar ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır. 98.026.446 TL'lik kısmı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
2021	-	10.018.657
2022	12.856.411	12.856.411
2023	19.473.353	19.473.353
2024	5.446.245	5.576.231
2025	50.231.780	50.289.282
2026	88.697.473	-
Toplam	**176.705.262**	**98.213.934**

Vergi Karşılığının Mutabakatı:	**1 Ocak 2021 31 Aralık 2021**	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	(209.667.224)	(235.117.881)
Kurumlar Vergisi Oranı %25 (31.12.2020: %22)	52.416.806	51.725.934
Vergi Etkisi:		
-Vergiye Tabi Olmayan Gelirler	3.822.756	-
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(11.956.711)	(4.058.594)
-7326 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Yeniden Değerleme Etkisi (*)	12.586.181	-
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi	(6.179.350)	(3.295.958)
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	(22.174.368)	(11.050.992)
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	**28.515.314**	**33.320.390**

(*) 7326 Sayılı Kanun çerçevesinde yasal kayitlarda yer alan maddi ve maddi olmayan duran varlik kalemleri için Tuik tarafindan açıklanan üfe katsayıları ile yeniden değerleme imkanı getirilmiştir.

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kar/(zarar) miktarı, net dönem karının/(zararının) Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	**1 Ocak 2021 31 Aralık 2021**	**1 Ocak 2020 31 Aralık 2020**
Dönem Karı / (Zararı)	(181.150.634)	(201.796.236)
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	**(0,02787)**	**(0,03105)**

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	31 Aralık 2021		**31 Aralık 2020**	
	Ticari Alacaklar	**Ticari Olmayan Alacaklar**	**Ticari Alacaklar**	**Ticari Olmayan Alacaklar**
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	5.120	-	9.661	-
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.316	-
Toplam	**5.120**	**-**	**10.977**	**-**

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2021		**31 Aralık 2020**		
	Ticari Borçlar	**Ticari Olmayan Borçlar**	**Ticari Borçlar**	**Alınan Avanslar**	**Ticari Olmayan Borçlar**
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	533.362	687
Akın Holding A.Ş.	251.494	-	248.210	-	-
Toplam	**251.494**	**687**	**248.210**	**533.362**	**687**

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

31 Aralık 2021

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtma	**Faiz Gideri**	**Toplam**
İlişkili Taraflar			
Akın Holding AŞ.	768.394	95.575	**863.969**

31 Aralık 2020

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtma
İlişkili Taraflar	
Akın Holding AŞ.	564.000

Satışlar

31 Aralık 2021

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Edpa Kimya San. A.Ş.	11.059	15.550	26.609
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	20.693	33.132	53.825
Toplam	**31.752(1)**	**48.682**	**80.434**

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden olusmaktadır.

31 Aralık 2020

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Edpa Kimya San. A.Ş.	14.759	30.450	45.209
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	24.021	19.464	43.485
Toplam	**38.780(1)**	**49.914**	**88.694**

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden olusmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2021 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 2.820.923 TL (31 Aralık 2020: 2.462.520 TL)' dir.

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

38.1 Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.
Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup risk yönetim politikası esas olarak mali piyasaların öngörülemezliğine ve değişkenliğine odaklanmakta olup uygulanan politikalarla olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

38.2 Önemli Muhasebe Politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

38.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

38.4 Kur Riski

Grup'un döviz kuru riski finansal borçlardan kaynaklanmakta olup Grup'un önemli ölçüde döviz pozisyonu açığı mevcuttur. Finansal borçların ise önemli bir kısmı uzun vadeli borçlardır. Bu nedenle kur seviyesindeki artıştan kaynaklanan giderlerin önemli bir kısmı nakit çıkışı sağlamayan gider mahiyetindedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2021	**Kar / Zarar**		**Özkaynak**	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**	**Yabancı Paranın Değer Kazanması**	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(104.121.604)	104.121.604	(104.121.604)	104.121.604
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	**(104.121.604)**	**104.121.604**	**(104.121.604)**	**104.121.604**
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	**(104.121.604)**	**104.121.604**	**(104.121.604)**	**104.121.604**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2020	**Kar / Zarar**		**Özkaynak**	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**	**Yabancı Paranın Değer Kazanması**	**Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi**
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(66.294.986)	66.294.986	(66.294.986)	66.294.986
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)				
6- Euro Net Etki (4+5)	**(66.294.986)**	**66.294.986**	**(66.294.986)**	**66.294.986**
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	**(66.294.986)**	**66.294.986**	**(66.294.986)**	**66.294.986**

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2021					31 Aralık 2020				
	TL Karşılığı	**USD**	**Euro**	**GBP**	**Diğer**	**TL Karşılığı**	**USD**	**Euro**	**GBP**	**Diğer**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	52.866.152	-	3.504.156	-	-	15.403	-	1.710	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	**52.866.152**	**-**	**3.504.156**	**-**	**-**	**15.403**	**-**	**1.710**	**-**	**-**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer										
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**52.866.152**	**-**	**3.504.156**	**-**	**-**	**15.403**	**-**	**1.710**	**-**	**-**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	91.973.332	-	6.085.347	-	-	30.166.375	-	3.303.044	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	533.362	-	59.211	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	**91.973.332**	**-**	**6.085.347**	**-**	**-**	**30.699.737**		**3.362.255**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	1.140.752	-	75.477	-	-	1.040.206	-	115.477	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	1.000.968.106	-	66.228.314	-	-	631.225.318	-	69.115.540	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	**1.002.108.858**	**-**	**66.303.791**	**-**	**-**	**632.265.524**	**-**	**69.231.017**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**1.094.082.190**	**-**	**72.389.138**	**-**	**-**	**662.965.261**	**-**	**72.593.272**	**-**	**-**
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	**(1.041.216.038)**	**-**	**(68.884.982)**	**-**	**-**	**(662.949.858)**	**-**	**(72.591.562)**	**-**	**-**
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülükleirn Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

38.5 Faiz Riski

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle mali sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına ve borçların kısa/uzun vade dengelerine önem verilmektedir.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	**31 Aralık 2021**	**31 Aralık 2020**
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	(425.814)	(327.329)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	(1.092.941.438)	(661.391.693)

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Grup, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.Faiz oranlarında meydana gelebilecek artışlar Grup'un net faiz gelir giderini etkileyecektir. Bu etki duyarlılık analizi yoluyla ölçümlenmektedir. 31 Aralık 2021 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zararını 10.933.673 TL arttırıcı etkisi olacaktı. (31 Aralık 2020 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zararını 6.617.190 TL arttırıcı etkisi olacaktı.)

38.6 Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte dava ve icra safhasındaki alacaklara ilişkin net tahsilat tutarının tahmininde gereken durumlarda uzman görüşlerinden de faydalanmaktadır.Ticari alacaklar bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net tutarı ile gösterilmektedir. **(Not.10)**

31 Aralık 2021	**Alacaklar**				**Dip**	**Bankalardaki Mevduat**	**Dip**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**				
	İlişkili	**Diğer**	**İlişkili**	**Diğer**	**Not**		**Not**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**5.120**	**8.991.841**	**-**	**236.548**		**56.738.383**	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.530.984		-	***22***	-	***22***
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**5.120**	**6.346.308**	**-**	**236.548**	**10-11**	**56.738.383**	**6**
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	**-**	**2.645.533**	**-**	**-**		**-**	**6**
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.800.358	-	-	**10-11**	-	**6**
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**6**
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	9.858.098	-	110.244	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(9.858.098)	-	(110.244)	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	**-**	**-**	**-**	**-**			

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARİYLE MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2020	Alacaklar				Dip	Bankalardaki Mevduat	Dip
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Not		Not
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**10.977**	**7.343.838**	**-**	**174.267**		**1.806.124**	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.824.211		-	***22***	-	***22***
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	**10.977**	**3.495.525**	**-**	**174.267**	**10-11**	**1.806.124**	**6**
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	**-**	**3.848.313**	**-**	**-**		**-**	**6**
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.579.779	-	-	**10-11**	-	**6**
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	**6**
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	12.604.518	-	110.244	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(12.604.518)	-	(110.244)	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	**10-11**	-	**6**
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların vadelerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem (31 Aralık 2021)	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.108.797	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	536.736	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	**2.645.533**	**-**
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.800.358	

Cari Dönem (31 Aralık 2020)	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.980.080	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.541.433	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	326.800	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	**3.848.313**	**-**
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	2.579.779	

38.7 Likidite Riski ve Yönetimi

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Grup Yönetimi, likidite riskinin yönetimi amacıyla alacak ve borç gün vadelerinin uyumlu olmasına özen göstermekte , kısa vadeli likiditenin korunması amacıyla, etkin nakit akış planlaması yaparak net işletme sermayesi yönetimi yoluyla Grup'un likidite oranlarını (cari oran ve asit-test oranı gibi) belli seviyelerde tutmaya çalışmaktadır.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, sözleşme uyarınca gelecek dönemlerde nakit olarak ödenecek, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

31 Aralık 2021

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**1.099.720.583**	**1.362.506.486**	**4.812.578**	**94.306.093**	**558.229.056**	**705.158.759**
Banka Kredileri	1.092.941.438	1.355.619.065	-	94.126.576	556.333.730	705.158.759
Kiralama İşlemleri Borçlar	425.814	534.090	68.460	178.830	286.800	-
Ticari Borçlar	3.752.541	3.752.541	3.752.541	-	-	-
Diğer Borçlar	2.600.790	2.600.790	991.577	687	1.608.526	-

31 Aralık 2020

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**667.451.259**	**856.296.791**	**12.064.432**	**23.446.955**	**304.952.209**	**515.833.195**
Banka Kredileri	661.391.693	850.185.159	7.739.918	23.283.188	303.328.858	515.833.195
Kiralama İşlemleri Borçlar	327.329	379.395	65.265	163.080	151.050	-
Ticari Borçlar	2.778.990	2.778.990	2.778.990	-	-	-
Diğer Borçlar	2.953.247	2.953.247	1.480.259	687	1.472.301	-

38.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Grup, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme metotları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Grup'un aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

Operasyonel Riskler

Grup'un kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasına yönelik risk oluşturduğu düşünülen stratejik, operasyonel, finansal ve diğer bütün unsurlar, Yönetim Kurulu seviyesinden başlayarak organizasyonun her seviyesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi, raporlanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunma amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Grup'un Mali İşler bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler, piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 41 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Ekli konsolide mali tablolarda Grup'un özvarlıkları kaybedilmiş olup, Grup'un kısa vadeli borçları dönen varlıklarını 31.284.335 TL aşmaktadır. Bu hususlar hep birlikte Grup Yönetimi tarafından işletmenin sürekliliğine ilişkin değerlendirme yapılmasını gerektiren bir husus olarak ortaya çıkmaktadır. Grup Yönetimi yaptığı değerlendirmede süreklilik ilkesine aykırı bir durum olmadığını değerlendirmiş ve Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki 12 aylık dönemde faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Grup Yönetimi değerlendirme yaparken aşağıdaki hususları dikkate almıştır.

Grup'un vergi ve kontrol gücü olmayan paylar öncesi dönem zararı 209.667.224 TL, 2021 yılı net finansman gideri 450.352.243 TL olup dönem finasnman giderinin 413.968.685 TL'si kur farkı giderinden oluşmaktadır. Kur farkı giderinin önemli kısmı 2021 yılı son çeyreğinde yaşanan olağanüstü mahiyetteki kur artışı nedeniyle oluşmuş olup bu gider şirketimizden bir kaynak çıkışına sebep olmamış ve takip eden dönemlerde tekrar etmesi beklenmemektedir. Net nakit giriş çıkışı yaratmayan bir diğer kar zarar kalemi olan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı hariç tutulduğunda Grup'un esas faaliyet karı 29.267.450 TL'dir. Bu durum Grup'un fon yaratma kabiliyetini göstermekte olup kira gelirlerinde 2022 yılında meydana gelmesi beklenen artış ve 2021 yılı sonunda 56.794.008 TL' si nakit varlıklar olmak üzere 67.479.554 TL dikkate alındığında 98.763.889 TL'lik kısa vadeli yükümlülük tutarının yerine getirilmesi ile ilgili bir belirsizlik olmadığı değerlendirilmektedir. Bunun dışında şirketimizin ve ortaklarının yüksek kredibilitesi dikkate alındığında finansal borç taksitlerinin ertelenmesi imkanı her zaman için mümkündür.

Grup Yönetimi'nin özkaynak kaybı ile ilgili olarak TTK 376 kapsamındaki değerlendirmeleri ise aşağıdaki gibidir.

TTK 376 kapsamında özkaynak kaybı borca batıklık olarak değerlendirilmekle birlikte 15 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ de dikkate alındığında Borca batıklık durumu söz konusu değildir. Zira Tebliğin geçici 1. maddesinde, geçici bir süre için uygulanmak üzere, sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararlarının dikkate alınmayabileceği hükme bağlanmıştır. Madde metni şu şekildedir: "GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 1/1/2023 tarihine kadar, Kanunun 376 ncı maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir."

Tebliğin geçici 1 maddesindeki uygulama dikkate alındığında sermaye kaybı mevcut değildir.

31 Aralık 2021

Mevcut Özkaynaklar	(108.473.452)
İfa Edilmemiş Yükümlüklerden Doğan Kur Farkı Zararı Düzeltmesi (+)	812.403.680
Revize Özkaynaklar	**703.930.228**