

**MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLARI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin (Şirket) ve Bağılı Ortaklıkları'nın (hep birlikte "Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Grup'un, 01.01. - 31.12.2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 30 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

Yaptığımız denetim sonucunda raporumuzda bildirilecek herhangi bir kilit denetim konusunun olmadığına karar verilmiştir.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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



5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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



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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdülkadir ŞAHİN'dir.

İstanbul, 30 Mart 2023

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)



Abdülkadir ŞAHİN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-36

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş..
31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		Cari Dönem 31 Aralık 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	880.941	1.422.688
Finansal Yatırımlar	10	1.027.306	220.921
Ticari Alacaklar	5	397.042	75.000
Diğer Alacaklar	6	115.446	127.613
Peşin Ödenmiş Giderler	7	88.240	26.993
Diğer Dönen Varlıklar	15	39.621	100.229
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.548.596	1.973.444
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	10	777.000	192.000
Diğer Alacaklar	6	--	--
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	102.696	180.446
Maddi Duran Varlıklar	8	57.112	86.453
Peşin Ödenmiş Giderler	7	17.287	41.675
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	127.620	463.692
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.081.715	964.266
TOPLAM VARLIKLAR		3.630.311	2.937.710
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	4	103.794	75.603
Diğer Finansal Yükümlülükler		2.488	--
Ticari Borçlar	5	333.409	384.579
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	35.101	3.574
Diğer Borçlar	6	326.535	412.904
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>	6-25	191.079	277.230
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	6	135.456	135.674
Ertelenmiş Gelirler	7	57.360	57.360
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	41.011	7.172
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		899.698	941.192
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	4	9.193	92.174
Diğer Borçlar	6	80.108	196.022
Uzun Vadeli Karşılıklar	13	78.269	11.133
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	13	78.269	11.133
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	63.139	--
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		230.709	299.329
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.703.536	1.892.062
Ödenmiş Sermaye	14	4.750.000	3.227.678
Paylara İlişkin Primler	14	4.234.422	4.234.422
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	14	(19.235)	2.548
Sermaye Avansları	14	--	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	14	(5.572.586)	(5.295.379)
Dönem Net Kârı/Zararı	14	(689.065)	(277.207)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(203.632)	(194.873)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.499.904	1.697.189
TOPLAM KAYNAKLAR		3.630.311	2.937.710

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş..
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Not	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
		<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	16	2.564.333	440.918
Satışların Maliyeti (-)	16	(2.525.606)	(439.496)
Brüt Kârı/(Zararı)		38.727	1.422
Genel Yönetim Giderleri (-)	17-18	(2.194.344)	(1.360.267)
Pazarlama Giderleri (-)	17-18	--	(420)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.861.093	1.090.509
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	--	--
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		(294.524)	(268.756)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	38.808	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(255.716)	(268.756)
Finansman Giderleri (-)	22	(37.462)	(22.229)
Finansman Gelirleri (+)	22	--	17.832
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)		(293.178)	(273.153)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/(ZARARI)		(293.178)	(273.153)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(404.646)	(9.044)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	--	--
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	23	(404.646)	(9.044)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/(ZARARI)		(697.824)	(282.197)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		--	--
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		(697.824)	(282.197)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	14	(8.759)	(4.990)
Ana Ortaklık Payları	14	(689.065)	(277.207)
Pay Başına Kazanç			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	24	(0,145)	(0,086)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(21.783)	1.678
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	13	(27.218)	2.238
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		5.435	(560)
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</i>	23	5.435	(560)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER		(21.783)	1.678
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(719.607)	(280.519)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Avansları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (Aktüeryal Kazanç/(Kayıp))	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)
Bakiye 1 Ocak 2021	2.967.480	921.146	2.317.120	870	(2.344.590)	(2.943.828)	918.198	(189.883)	728.315
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	(2.943.828)	2.943.828	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	(277.207)	(277.207)	(4.990)	(282.197)
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	1.678	--	--	1.678	--	1.678
Transferler	260.198	(2.177.500)	1.917.302	--	--	--	--	--	--
Sermaye Avansları	--	1.585.850	--	--	--	--	1.585.850	--	1.585.850
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	(329.496)	--	--	(6.961)	--	(336.457)	--	(336.457)
Bakiye 31 Aralık 2021 (Önceki Dönem)	3.227.678	--	4.234.422	2.548	(5.295.379)	(277.207)	1.892.062	(194.873)	1.697.189

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Avansları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış Fayda Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (Aktüeryal Kazanç/(Kayıp))	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)	(Dipnot 14)
Bakiye 1 Ocak 2022	3.227.678	--	4.234.422	2.548	(5.295.379)	(277.207)	1.892.062	(194.873)	1.697.189
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	(277.207)	277.207	--	--	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	(689.065)	(689.065)	(8.759)	(697.824)
Toplam Kapsamlı Gelirler	--	--	--	(21.783)	--	--	(21.783)	--	(21.783)
Transferler	1.522.322	--	--	--	--	--	1.522.322	--	1.522.322
Sermaye Avansları	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bakiye 31 Aralık 2022 (Cari Dönem)	4.750.000	--	4.234.422	(19.235)	(5.572.586)	(689.065)	2.703.536	(203.632)	2.499.904

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	(Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
	Dipnot		
İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Kârı/Zararı		(697.824)	(282.197)
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	23	404.646	9.044
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	37.462	22.229
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(12.533)	
Finansal Varlıklar Gerçeğe Uygun Değer Düzeltmesi		(38.808)	--
Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	5	(322.042)	(75.000)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	6	72.775	(90.315)
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	5	(51.170)	5.239
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	6-7-13	(206.409)	(285.308)
Amortisman ve İtfa Giderleriyle ilgili Düzeltmeler	8	195.234	167.219
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler (+/-)	13	146.328	6.998
Yatırım yada Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler (+/-)	10	(1.352.577)	(412.921)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Toplam Düzeltmeler (+/-)			
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		(1.824.918)	(935.012)
İşletme Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları		(1.824.918)	(935.012)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	8	--	(59.304)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		--	(59.304)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	4	(222.931)	(163.000)
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	14	1.522.322	1.585.850
Bloke mevduat değişimi	14	--	1.009.748
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) (+/-)		(16.220)	(32.832)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)		1.283.170	2.399.766
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		(541.747)	1.405.450
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi (+/-)		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)		(541.747)	1.405.450
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri		1.422.688	17.238
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri		880.941	1.422.688

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Maqasid Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket" yada "Ana ortaklık"), 4 Aralık 2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiş ve 8 Aralık 2017 tarih, 9469 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulmuştur. Şirket 31 Mayıs 2021 tarihinde unvanını değiştirerek Maqasid Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A. Ş. Olmuştur. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olup Şirket merkezi, Saray Mahallesi Akgül Sokak Enplaza No:1 K:4 Ofis: 31 Ümraniye/İstanbul'da bulunmaktadır.

Şirket'in faaliyet konusu, SPK'nın ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan Şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulundan (Kurul) gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan personel sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2021: 4 kişi).

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Mohamed Abdelkarim	1.806.009	38,02%	1.806.009	873.595	27,1%	873.595
Bilal D.R Khalif	752.250	15,84%	752.250	584.375	18,1%	584.375
Abdel Razek	467.500	9,84%	467.500	467.500	14,5%	467.500
Mohamed Ayman Hosny	137.500	2,89%	137.500	350.625	10,9%	350.625
Suleiman Ahmed	350.625	7,38%	350.625	371.250	11,5%	371.250
Mustafa Sak	71.545	1,51%	71.545	175.313	5,4%	175.313
Abdullah Selmanoğlu	85.937	1,81%	85.937	175.312	5,4%	175.312
Mahmoud Said Abd Alaal Frag	140.682	2,96%	140.682	47.480	1,5%	47.480
Mohamed M.A. Elhams	140.682	2,96%	140.682	95.595	3,0%	95.595
Ali El Ayoubi	127.493	2,68%	127.493	86.633	2,7%	86.633
Riyadh Ahmad A Almasharqah	403.750	8,50%	403.750	--	--	--
Cemal Demirci	233.750	4,92%	233.750	--	--	--
Mehmet Emin Oran	32.277	0,68%	32.277	--	--	--
Toplam	4.750.000	100%	4.750.000	3.227.678	100%	3.227.678

İlişikteki finansal tablolarda konsolide edilen bağlı ortaklık aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklık

Maqasid Danışmanlık Anonim Şirketi
MAIN Girişim Danışmanlık Anonim Şirketi

İlişikteki konsolide finansal tablolarda Maqasid Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ve konsolide edilmiş bağlı ortaklıkları birlikte "Grup" olarak adlandırılacaktır.

Yıllar itibarıyla, doğrudan ve dolaylı ortaklık oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket ismi	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan iştirak oranı (%)	Dolaylı iştirak oranı (%)	Doğrudan iştirak oranı (%)	Dolaylı iştirak oranı (%)
MAIN Girişim Danışmanlık Anonim Şirketi	50,1	50,1	50,1	50,1
Maqasid Danışmanlık Anonim Şirketi	100,0	100,0	100,0	100,0

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

MAIN Girişim Danışmanlık Anonim Şirketi

MAIN Girişim Danışmanlık Anonim Şirketi, 2019 yılında kurulmuştur.

Adı Soyadı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	100.200	50,1%	100.200	100.200	50,1%	100.200
Yavuz Selim Sılay	99.800	49,9%	99.800	99.800	49,9%	99.800
Toplam	200.000	100,0%	200.000	200.000	100,0%	200.000

Şirket, yatırım yapılmaya müsait tüm sektörler dahilinde girişimcilere rehberlik ve danışmanlık hizmeti vererek, girişimleri için yatırımcıların yatırım yapmalarının sağlanması, yeni girişimlere rehberlik ederek, iş fikirleri için yatırımcılarla aynı platformda buluşulması hizmetini sunmaktadır.

Şirket'in Merkez Adresi:

Saray Mahallesi Akgül Sokak Enplaza No:1 K:4 Ofis: 31 Ümraniye-İstanbul-Türkiye

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

Maqasid Danışmanlık Anonim Şirketi

Maqasid Danışmanlık Anonim Şirketi, 2019 yılında kurulmuştur.

Adı Soyadı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	50.000	100%	50.000	50.000	100%	50.000
Toplam	50.000	100%	50.000	50.000	100%	50.000

Şirket, SPK Mevzuatı dışında olmak üzere yurtiçi ve yurtdışında finans, ekonomi, ticari, mali ve idari tüm alanlarda yönetim finans ve yatırım danışmanlığı yapmak kaydıyla, her türlü danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek ve tüm bu alanlarda işteğal eden kamu, yerli yabancı özel sektör kuruluş ve şirketlerinin danışmanlığını ve yönetimini üstlenmek gibi hizmetler vermektedir.

Şirket'in Merkez Adresi:

Saray Mahallesi Akgül Sokak Enplaza No:1 K:4 Ofis: 31 Ümraniye-İstanbul-Türkiye

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TMS/TFRS) esas alınmıştır.

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

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak TL olarak hazırlanmıştır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un konsolide finansal durumu ve konsolide faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2. TMS'ye Uygunluk Beyanı

Grup'un ilişikteki konsolide finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan Gruplar Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan TMS/TFRS'yi esas alırlar. Bu kapsamda Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolarını TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlamıştır.

2.3. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Grup'un 2021 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.5 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri - Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- o TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması - İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- o TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- o TMS 41 Tarımsal Faaliyetler - Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırılmıştır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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 .

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri - Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri - Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri - Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar, fon yönetim ücreti komisyonları, portföy yönetimi komisyonları, yatırım danışmanlığı hizmet gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Ücret ve komisyon giderleri hizmet gerçekleştiği veya ödeme yapıldığı esnada gider olarak kaydedilirler.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri; vadeli mevduat faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, borsa para piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. 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.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Faydalı Ömür (Yıl)

Demirbaşlar 4-5

Maddi Olmayan Duran varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2022 itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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 ya da 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 değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Borçlanma Maliyetleri

Tüm borçlanma maliyetleri, gider olarak oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal yatırımlar

Grup'un finansal varlıkları büyük ölçüde nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacaklardan oluşmakta ve söz konusu finansal varlıklar "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırılmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "Teslim tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması Grup yönetimi tarafından belirlenmiş "Piyasa riski politikaları" doğrultusunda yönetim tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde belirlenmektedir.

Tüm finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, ilk olarak gerçeğe uygun piyasa değerinden varsa yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyeti ile muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır. Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

Türev finansal araçlar

Grup'un türev işlemleri yabancı para/faiz swap işlemlerinden oluşmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden ölçülür.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç miktarı, net dönem karının Grup hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de Grupler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

UMS 33 "Hisse Başına Kazanç" standardına göre, hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler hisse başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Grup'un hisseleri borsada işlem görmediğinden ekli finansal tablolarda hisse başına kazanç/zarar hesaplanmamış, dipnotlarda belirtilmiştir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş 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 ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla 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 getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması 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, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair göstergelerin varlığı açısından incelenir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini yerine koyma değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Yerine koyma değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un portföy yönetimi faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar 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.

Sermaye ve Temettüeller

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

Kiralama İşlemleri

TFRS 16 Standardı:

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),

- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),

- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması.

- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:

a) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya

b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:

i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirmeye hakkının bulunmaması veya

ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,

c) Şirket tarafından katlanılan başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve

d) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve

b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabii tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, 12 aydan kısa vadeli kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen kiralamalarda uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

Düşük değerli varlıklar kapsam dışında bırakılmıştır.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (bu Standartta "raporlayan işletme" olarak kullanılacaktır) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.
- viii) İşletmenin veya onun bir parçası olduğu grubun başka bir üyesinin, raporlayan işletmeye veya raporlayan işletmenin ana ortaklığına kilit yönetici personel hizmetleri sunması halinde.

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu 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 gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları, aşağıdaki gibidir:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlarından faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıkların tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir. Grup ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'dir. (31 Aralık 2021: %25).

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka	880.941	1.422.688
- Vadesiz Mevduat	880.941	1.422.688
Bloke tutarı(*)	--	--
Toplam	880.941	1.422.688

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

4.1. Kiralama Yükümlülükleri

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Kiralama Yükümlülükleri	103.794	75.603
Toplam	103.794	75.603

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Uzun Vadeli Kiralama Borçları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Kiralama Yükümlülükleri	9.193	92.174
Toplam	9.193	92.174

Kiralama yükümlülüklerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 aya kadar	24.857	18.105
3 - 12 ay arası	78.937	57.497
1 - 5 yıl arası	9.193	92.174
Toplam	112.987	167.777

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

5.1. Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	397.042	75.000
Şüpheli ticari alacaklar	292.160	385.668
Beklenen net kredi zararı (-)	(292.160)	(385.668)
Toplam	397.042	75.000

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık tutarı	385.668	--
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	--	385.668
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	(93.508)	--
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	292.160	385.668

Grup'un ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 aya kadar	397.042	75.000
Toplam	397.042	75.000

5.2. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	333.409	384.579
Toplam	333.409	384.579

Grup'un ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 aya kadar	333.409	384.579
Toplam	333.409	384.579

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personelden alacaklar	68.517	71.665
Verilen depozito ve teminatlar	7.322	7.322
Diğer alacaklar	39.607	48.626
Toplam	115.446	127.613

Şirket'in uzun vadeli diğer alacağı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

Şirket'in diğer alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 - 12 ay arası	115.446	127.613
Toplam	115.446	127.613

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	191.079	277.230
Ödenecek vergi ve fonlar	25.588	8.704
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	--	12.261
Diğer borçlar	109.868	114.709
Toplam	326.535	412.904

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer borçlar	80.108	196.022
Toplam	80.108	196.022

Şirket'in diğer alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 - 12 ay arası	326.535	412.904
1 - 5 yıl arası	80.108	--
Toplam	406.643	412.904

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	63.852	--
Gelecek aylara ait giderler	24.388	26.993
Toplam	88.240	26.993

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler	17.287	41.675
Toplam	17.287	41.675

Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları	57.360	57.360
Toplam	57.360	57.360

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Bedeli	Demirbaşlar
1 Ocak 2021 bakiye	80.360
Alımlar	19.705
Satışlar	(2.961)
31 Aralık 2021 bakiye	156.409
Alımlar	--
31 Aralık 2022 bakiye	156.409
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2021 bakiye	(46.588)
Dönem gideri	(23.368)
Satışlar	--
31 Aralık 2021 bakiye	(69.956)
Dönem gideri	(29.341)
31 Aralık 2022 bakiye	(99.297)
31 Aralık 2021 net değer	86.453
31 Aralık 2022 net değer	57.112

Amortisman giderlerinin dağılımı;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi duran varlıklar	(29.341)	(23.368)
Kullanım hakkı varlığı (Kira amortismanı)	(153.746)	(143.852)
Toplam	(183.087)	(167.220)

9. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet değeri	Gayrimenkuller	Araçlar	Toplam
1 Ocak 2022 bakiye	219.113	118.664	337.777
Girişler	49.476		49.476
Çıkışlar		118.664	118.664
31 Aralık 2022 bakiye	268.589	237.328	505.917
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2022 bakiye	(12.148)	(145.183)	(157.331)
Dönem gideri	(153.746)		(153.746)
Çıkışlar		(92.145)	(92.145)
31 Aralık 2022 bakiye	(165.893)	(237.328)	(403.221)
31 Aralık 2021 net değer	206.965	(26.519)	180.446
31 Aralık 2022 net değer	102.696	--	102.696

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar (Zarar)'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira sertifikaları katılım fonu	1.027.306	220.921
Toplam	1.027.306	220.921

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar (Zarar)'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Global Kilte Fonlaması Platformu A.Ş.	765.000	180.000
Reinves Danışmanlık A.Ş.	12.000	12.000
Toplam	777.000	192.000

Grup, Global Kilte Fonlaması Platformu A.Ş.'nin %3 hissesine toplam 765.000 TL ödeyerek iştirak etmiştir. Global Kilte Fonlaması Platformu A.Ş.'nin sermayesi 25.500.000 TL tutarındadır.

Grup ayrıca Reinves Danışmanlık A.Ş.'nin %12 hissesine toplam 12.000 TL ödeyerek kurucu ortak olarak iştirak etmiştir. Reinves Danışmanlık A.Ş.'nin sermayesi 100.000 TL tutarındadır.

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur (31 Aralık 2021:Yoktur).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde ipotek veya rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

Grup aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021:Yoktur).

12. TAAHHÜTLER

Yoktur (31 Aralık 2021:Yoktur).

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	8.494	1.211
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	26.607	2.363
Toplam	35.101	3.574

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Borçlar

Yoktur (31 Aralık 2021:Yoktur).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılığı	41.011	7.172
Toplam	41.011	7.172

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	78.269	11.133
Toplam	78.269	11.133

Kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
1 Ocak bakiyesi	11.133	12.059
Hizmet maliyeti	94.354	(3.164)
Aktüeryel (gelir)/gider	(27.218)	2.238
Dönem sonu	78.269	11.133

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 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını olarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tutar her hizmet yılı için en fazla T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı ile sınırlı olmak üzere, bir aylık maaşa eşittir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") kapsamında kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Cari ve önceki dönem itibarıyla yükümlülüğü hesaplamaları için kullanılan aktüer varsayımlar aşağıdadır.

Emeklilik yaşı: Bireylerin en erken emekli olabileceği yaş olarak dikkate alınmıştır.

İskonto oranı: Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti olarak belirlenmiştir.

Reel maaş artış oranı: Personelin emekli olacağı yıla kadar her yıl enflasyon oranında zam alacağı tahmin edilmiştir.

Kıdem tazminatı tavanı: T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı olarak belirlenmiştir. Kıdem tazminatı olarak işten ayrılma olasılığı: Grup yönetimi tarafından geçmiş yıl verilerinin değerlendirilmesi ile ulaşılan sonuç olarak belirlenmiştir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İskonto oranı	20,40%	24,60%
Enflasyon oranı	19,00%	20,00%
Net iskonto oranı	1,18%	3,83%
Kıdem tazminatı olarak işten ayrılma olasılığı	100	100
Kıdem tazminatı tavanı	19.340	10.849

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Mohamed Abdelkarım	1.806.009	38,02%	1.806.009	873.595	27,07%	873.595
Bilal D.R Khalif	752.250	15,84%	752.250	584.375	18,11%	584.375
Abdel Razek	467.500	9,84%	467.500	467.500	14,48%	467.500
Mohamed Ayman Hosny	137.500	2,89%	137.500	350.625	10,86%	350.625
Suleiman Ahmed	350.625	7,38%	350.625	371.250	11,50%	371.250
Mustafa Sak	71.545	1,51%	71.545	175.313	5,43%	175.313
Abdullah Selmanoğlu	85.937	1,81%	85.937	175.312	5,43%	175.312
Mahmoud Said Abd Alaal Frag	140.682	2,96%	140.682	47.480	1,47%	47.480
Mohamed M.A. Elhams	140.682	2,96%	140.682	95.595	2,96%	95.595
Alı El Ayoubı	127.493	2,68%	127.493	86.633	2,68%	86.633
Rıyadh Ahmad A Almasharqah	403.750	8,50%	403.750	--	--	--
Cemal Demirci	233.750	4,92%	233.750	--	--	--
Mehmet Emin Oran	32.277	0,68%	32.277	--	--	--
Toplam	4.750.000	100%	4.750.000	3.227.678	100%	3.227.678

Grup'un sermayesi 4.750.000 TL olup 4.750.000 adet hisseden oluşmaktadır Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir. İmtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 3.227.678 adet hisseden oluşmaktadır, hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir).

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bilançolarında yansıtmış olduğu öz sermaye kalemleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenmiş sermaye	4.750.000	3.227.678
Paylara ilişkin primler	4.234.422	4.234.422
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(19.235)	2.548
Sermaye avansı	--	--
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	(5.572.586)	(5.295.379)
Net dönem karı/(zararı)	(689.065)	(277.207)
Toplam	2.703.536	1.892.062

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021:Yoktur).

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Geçmiş Yıl Karı/(Zararı):

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(5.295.379)	(2.344.590)
Net dönem karından/zararından transfer	(277.207)	(2.943.828)
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış	--	(6.961)
Toplam	(5.572.586)	(5.295.379)

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

Kontrol Gücü Olmayan Paylar:

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özkaynak hesap grubu kalemlerinden ana ortaklık, bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançoda özkaynak hesap grubunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" kaleminde gösterilir.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kar veya zararlarından tam konsolidasyon yöntemlerine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım dönem karı/(zararı) kaleminden sonra dönem karı/(zararının) dağılımı altında Kontrol Gücü Olmayan Paylar adıyla gösterilir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	(194.873)	(189.883)
Ana ortaklık dışı kar/(zarar) payı	(8.759)	(4.990)
Toplam	(203.632)	(194.873)

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

15.1. Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	39.621	36.377
Personele verilen avanslar	--	63.852
Toplam	39.621	100.229

15.2. Diğer Duran Varlıklar

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

15.3. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer vergi borçları	25.588	--
Vadesi Geçmiş, Erte. veya Taksi. Vergi ve Diğ. Yüküm.	109.868	--
Toplam	135.456	--

15.4 Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

16. HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Menkul kıymet satış gelirleri	2.564.333	440.918
Brüt Satışlar	2.564.333	440.918
Satış İndirimleri (-)	--	--
Net Satışlar	2.564.333	440.918
Menkul kıymet satışların maliyeti (-)	(2.525.606)	(439.496)
Satışların Maliyeti (-)	(2.525.606)	(439.496)
BRÜT KAR/(ZARAR)	38.727	1.422

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	--	420
Genel yönetim giderleri	2.194.344	1.360.267
Toplam	2.194.344	1.360.687

18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Aidat giderleri	--	420
Toplam	--	420

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri		
Personel ücret, vb. giderleri	576.108	141.690
Danışmanlık giderleri	426.117	359.513
Vergi resim harç giderleri	225.218	233.023
Kullanım hakkı kira amortismanı	165.893	134.327
Bakım giderleri	132.702	127.564
Üyelik ve aidat giderleri	85.702	83.486
Amortisman giderleri	29.342	23.368
Kırtasiye giderleri	28.939	3.398
Yazılım giderleri	20.805	10.363
Yemek giderleri	7.939	28.003
Temsil ağırlama giderleri	6.915	1.992
Araç giderleri	7.371	4.103
Kira giderleri	--	13.730
Temizlik giderleri	--	4.543
Diğer	481.293	191.164
Toplam	2.194.344	1.360.267

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kur farkı gelirleri	60.910	648.219
Faiz gelirleri	104.776	137.528
Komisyon Geliri	353.422	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	93.508	--
Diğer	1.248.477	304.762
Toplam	1.861.093	1.090.509

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

20. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Amortisman ve itfa giderleri		
Genel yönetim giderleri	29.342	23.368
Genel yönetim giderleri (Kullanım hakkı varlıkları)	165.893	143.852
Toplam	195.235	167.220

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel Giderleri		
Genel yönetim giderleri	576.108	141.690
Toplam	576.108	141.690

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetinden diğer karlar	38.808	--
Toplam	38.808	--

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Yoktur. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Diğer finansman gelirleri	--	17.832
Toplam	--	17.832

Finansman Giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kiralama yükümlülüğü faiz giderleri	37.462	22.229
Toplam	37.462	22.229

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenen vergi varlıkları	127.620	463.692
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(63.139)	--
Ertelenmiş vergi varlığı, net	64.481	463.692

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(404.646)	(9.044)
Toplam	(404.646)	(9.044)

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	5.435	(560)
Toplam	5.435	(560)

Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemekte olup, karın tamamının veya bir kısmının temettü olarak;

- Gerçek kişilere
- Gelir ve Kurumlar Vergisi'nden istisna veya muaf gerçek ve tüzel kişilere,
- Dar mükellef gerçek ve tüzel kişilere,

Dağıtılması halinde %15 Gelir Vergisi Stopajı hesaplanır. Dönem karının sermayeye ilavesi halinde, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden % 20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyanamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir.

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi şartı ile vergiden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameyi hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %25'dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihi 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 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Vergi oranındaki değişiklik Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki oluşturmayacağı için vergi oranı %25 olarak ele alınmış, değişiklik yapılmamıştır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık/ (Yükümlülük)	Varlık/ (Yükümlülük)
Kullanılabilir mali zararlar	--	1.497.123	--	374.281
Şüpheli alacak karşılığı	292.160	385.668	67.197	96.417
Kıdem tazminatı karşılığı	100.783	18.305	26.575	4.610
Kullanım hakkı varlıkları	(150.990)	--	(34.728)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar amortisman farkları	165.893	--	38.155	--
Diğer borç mutabakat farkı düzeltmeleri	--	4.612	--	1.153
Ertelenen vergi varlıkları	407.846	1.901.096	97.199	476.461
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar amortisman farkları	(30.000)	(33.794)	--	(8.449)
Kullanım hakkı varlıkları	--	(12.669)	--	(3.167)
Kur farkı düzeltmesi	(73.443)	--	(16.892)	--
Diğer düzeltmeler	(38.808)	(4.612)	(8.926)	(1.153)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(142.251)	(46.463)	(32.718)	(12.769)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	265.595	1.854.633	64.481	463.692
Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı			2022	2021
Dönem başı			463.692	473.296
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)			(404.646)	(9.044)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)			5.435	(560)
Toplam			64.481	463.692

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Net dönem karı/(zararı) (TL)	(689.065)	(277.207)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	4.750.000	3.227.678
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	(0,145)	(0,086)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili taraflardan olan alacaklarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

Yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Grup'un ilişkili taraflara olan borçlarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	Ticari	Ticari
Kısa Vadeli Borçlar	Olmayan	Olmayan
Mustafa Sak	--	86.150
Yavuz Selim Silay	191.079	191.080
Toplam	191.079	277.230

Grup'un ilişkili taraflara olan işlemlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler bulunmamaktadır (31 Aralık 2021:Yoktur).

İlişkili taraflardan yapılan alımlar ve/veya ödenen giderler bulunmamaktadır (31 Aralık 2021:Yoktur).

İlişkili tarafların Grup lehine vermiş oldukları teminat senedi, kefalet, rehin v.b.:

İlişkili tarafların Grup lehine vermiş oldukları teminat senedi kefalet rehin vb. bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021:Yoktur).

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı:

1 Ocak - 31 Aralık 2022 döneminde, üst yönetim kadrosuna ait ücret ve menfaatler toplamı 174.712TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 65.833 TL).

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçlar Kategorileri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	880.941	1.422.688
Finansal yatırımlar	1.804.306	412.921
Ticari alacaklar	397.042	75.000
Diğer alacaklar	115.446	127.613
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	112.987	167.777
Ticari borçlar	333.409	384.579
Diğer finansal yükümlükler	2.488	--
Diğer borçlar	326.535	412.904
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	1.131.613	1.240.521
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(880.941)	(1.422.688)
Net borç	250.672	(182.167)
Toplam özkaynaklar	2.498.698	1.697.189
Net borç/özkaynaklar oranı	10,03%	(10,73)%
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	2.548.596	1.973.444
Kısa vadeli borçlar	899.698	941.192
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	2,83	2,10

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Yönetimi ve Sermaye Yeterliliği Gereklilikleri

Grup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla portföy yönetim şirketleri için asgari özsermaye tutarı 6.000.000 TL'dir.

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır. Piyasa riski, faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Grup'i olumsuz etkileyecek dalgalanmalardır. Grup finansal varlıklarını gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Grup Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte, menkul kıymet portföyü, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

Kredi riski

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememe riskini taşımaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar						Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Finans Sektörü Faaliyetinden Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	397.042	--	--	--	115.446	880.941	1.804.306
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	397.042	--	--	--	115.446	880.941	1.804.306
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	292.160	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(292.160)	--	--	--	--	--	--
- <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar						Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Finans Sektörü Faaliyetinden Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	75.000	--	--	--	127.613	1.422.688	412.921
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı								
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	75.000				127.613	1.422.688	412.921
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri								
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	385.668	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(385.668)	--	--	--	--	--	--
- <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	--	--	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MAQASID PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 Aralık 2022 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Grup'un değişken faize duyarlı varlık/yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Hisse senedi fiyat riski

Grup aynı zamanda, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalabilmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un portföyünde hisse senedi bulunmadığından hisse senedi fiyat riskine maruz kalmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Grup'un faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Grup yönetimi, varlıkları özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olan ve olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

31 Aralık 2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	112.987	234.723	28.709	74.964	131.050
Finansal borçlar	112.987	234.723	28.709	74.964	131.050
Diğer finansal yükümlülükler	2.488	2.488	2.488	--	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	659.944	741.258	--	659.944	81.314
Ticari borçlar	333.409	333.409	--	333.409	--
Diğer borçlar	326.535	407.849	--	326.535	81.314
Toplam	772.931	975.981	--	734.908	212.364

31 Aralık 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		nakit çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	167.777	234.723	28.709	74.964	131.050
Finansal borçlar	167.777	234.723	28.709	74.964	131.050
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	797.483	993.505	--	797.483	196.022
Ticari borçlar	384.579	384.579	--	384.579	--
Diğer borçlar	412.904	608.926	--	412.904	196.022
Toplam	965.260	1.228.228	--	872.447	327.072

Beklenen vadeler, sözleşme vadelerinden farklı olmadığı için ayrıca bir tablo verilmemiştir.

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

Grup, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Grup'un finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Grup, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmüş defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken 6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Gaziantep ve Kahramanmaraş olarak gerçekleşmiş depremlerin finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup, söz konusu depremlerin 31 Aralık 2022 tarihli hazırlanmış konsolide finansal tablolara önemli bir etkisinin olmadığı görüşündedir. 31 Aralık 2022 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde depremlerin etkileri ve geleceğe ilişkin beklentileri dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir.