

Açıklama

Tarih : 30.01.2024

Konu : Gayrimenkul Değerlemeleri

İndeks Bilgisayar Sistemleri Müh. San.ve Tic.A.Ş.'nin 30.01.2024 tarihli yazısı aşağıya çıkarılmıştır.

Finansal tablolarda maddi duran varlıklar hesabının altında yer alan binalar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz TMS 40 ve TMS 16 standartlarında yer alan seçimlik hak gereği hali hazırda maliyet bedeli ile izlenmektedir.2021 yılı sonundan itibaren döviz kurlarında ve enflasyon oranlarında yaşanan hızlı artış kaçınılmaz olarak gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. Son yıllarda gayrimenkul sektöründe yaşanan fiyat artışları finansal tablolardaki bu varlıkların kayıtlı değerlerinin çok altında kalmasına sebep olmuştur. Bu durum TMS 8 standardı gereği gayrimenkullere ilişkin bu politikamızın tekrar gözden geçirilmesini gerektirmiştir.

Yatırımcılar ve mali tablo kullanıcıları açısından daha faydalı olabilecek finansal bilgileri sağlamak amacıyla TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standartlarındaki yer alan seçimlik hak çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin ve maddi duran varlıklarda yer alan arsa ve binaların 31.12.2023 tarihli finansal tablolarımızdan itibaren gerçeğe uygun değer yöntemi ile izlenmesine ve bu doğrultuda değerlendirme çalışmalarının başlatılmasına ilişkin 19.10.2023 tarihinde özel durum açıklamasında bulunduk.

Şirketimiz aktifinde yer alan gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesine yönelik Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2023 itibari ile değerlemesi yapılan rapor 29.01.2024 tarihinde tarafımıza teslim edilmiştir. İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak No:21 Seba Office Boulevard adresinde yer alan 8.346 m2'li ofis alanlarının 4.026 m2'si konsolide şirketlerin Şirket merkezi olarak kullanılmakta olup 4.320 m2'si kiraya verilmektedir. Değerleme sonucu oluşan yeni değerler TFRS'ye göre hazırlanacak 31.12.2023 finansal tablolarımıza yansıtılacak olup ayrıntı açıklamalar dipnotlarda yer alacaktır. Raporların özeti aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul Sahibi Şirket	Bulunduğu Yer İl – İlçe	Türü	m2	2023 TL Değeri	2022 TL Değeri	2021 TL Değeri
Teklos A.Ş.	İstanbul - Sarıyer	İşyeri	8.346	1.015.460.000	578.590.000	285.500.000
İndeks A.Ş.	İstanbul - Çatalca	Tarla	35.029,46	126.115.000	71.860.000	35.450.000
İndeks A.Ş.	Tekirdağ - Çorlu	Konut	323,00	8.075.000	4.600.000	2.300.000
İndeks A.Ş.	Sakarya - Sapanca	Tarla	3.112,53	4.980.000	2.830.000	1.400.000
İndeks A.Ş.	İstanbul - Beylikdüzü	Konut	12,80	333.000	190.000	90.000
Despec A.Ş.	İstanbul - Ataşehir	Konut	50,80	2.440.000	1.390.000	690.000
Despec A.Ş.	Hatay - Arsuz	Yol/Tarla	56,47	22.795	13.000	6.400
Neotech A.Ş.	İstanbul - Beylikdüzü	Konut	115,20	2.997.000	1.710.000	810.000
Toplam				1.160.422.795	661.183.000	326.246.400

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulunun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda / konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.