

**YATIRIM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Bu rapor 3 sayfa denetim raporu ile 43 sayfa finansal tablo ve dipnotlarından oluşmaktadır.

Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1) Görüş

Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, finansal tablolar, "Şirket" in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için "Etik Kurallar" ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak "Şirket" 'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz denetim kanıtlarının, görüşümüze dayanak oluşturmak için yeterli ve uygun olduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konuları | Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı |
|---|--|
| <p>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</p> <p>31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloların içinde en önemli hesap olması nedeniyle "hasılatın kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket 'in hasılatını; her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak vb. taşınmazların taşınır hareketli malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve ana sözleşmedeki diğer belirtilen hususlara ilişkin olarak faaliyetlerini yürütmek oluşturmaktadır.</p> <p>Hasılat, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınmaktadır.</p> | <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri, performans değerlendirmesine ilişkin raporlamalar ve üst yönetim tarafından gerçekleştirilen kontroller dahil gelirlerin muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin iç kontrollerin test edilmesi, analitik incelemeler ve detay testlerden oluşmaktadır. Denetim prosedürlerimiz ürünlerin risk ve faydalarının müşteriye teslim edildiğine dair kanıtların test edilmesine ilişkin prosedürleri de içermektedir. Uyguladığımız belli başlı denetim prosedürleri aşağıda belirtilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">- Satışlar analitik olarak incelendi.- Satış faturalarının örnekleme bazında detay testleri yapıldı.- Satışların dönemsel ilkesi uyarınca doğru döneme kaydedildiklerinin testleri yapıldı.- Şirket 'in ticari alacakların doğrulanması sırasında uyguladığı süreçler ve ticari alacak bakiyeleri doğrulama yöntemi ile test edildi.- Ticari alacakların tahsilat riski değerlendirildi ve tahsilat sürecinin takibinde kullanılan kontroller test edildi. <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri neticesinde, hasılatın kaydedilmesi konusunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p> |

2

4) Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, “Şirket” ’in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS’lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi 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.)
- “Şirket” ’in 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, “Şirket” ’in 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 “Şirket” ’in 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 -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

?

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378'inci maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398'inci maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378'inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan esasları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir.

"Şirket" 'in pay senetleri borsada işlem görmediği için Yönetim Kurulu, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378'inci maddesine göre riskin erken saptanması sistemi ve komitesi kurmamıştır. "Şirket" in iç denetim birimi bulunmamaktadır.

2) Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca "Şirket" 'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) Türk Ticaret Kanunu'nun 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 Muhiddin ALTUNTAŞ'tır.

Meridyen Kurumsal Çözüm ve Bağımsız Denetim A.Ş.

A Member Firm Of INPACT International Limited

Muhiddin ALTUNTAŞ
Sorumlu Denetçi, YMM

Ankara, 16.03.2022

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK- 31 Aralık 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

| İçindekiler | | Sayfa |
|---|--|-------|
| Finansal Durum Tablosu | | 1-2 |
| Kar veya Zarar Tablosu | | 3 |
| Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | 4 |
| Özkaynaklar Değişim Tablosu | | 5 |
| Nakit Akış Tablosu | | 6 |
| Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar | | 7-43 |
| Dipnot 1 | Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu | 7-8 |
| Dipnot 2 | Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar | 8-23 |
| Dipnot 3 | İşletme Birleşmeleri | 23 |
| Dipnot 4 | Diğer İşletmelerdeki Paylar | 23 |
| Dipnot 5 | Faaliyet Bölümleri | 23 |
| Dipnot 6 | Nakit ve Nakit Benzerleri | 23 |
| Dipnot 7 | Türev Finansal Araçlar | 24 |
| Dipnot 8 | Finansal Yatırımlar | 24 |
| Dipnot 9 | Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | 24 |
| Dipnot 10 | Finansal Borçlanmalar | 24 |
| Dipnot 11 | Ticari Alacaklar ve Borçlar | 24-25 |
| Dipnot 12 | Diğer Alacaklar ve Borçlar | 25-26 |
| Dipnot 13 | Stoklar | 26 |
| Dipnot 14 | Canlı Varlıklar | 26 |
| Dipnot 15 | Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıklar | 26 |
| Dipnot 16 | Kullanım Hakkı Varlıklar ve Kiralama Yükümlülükleri | 27 |
| Dipnot 17 | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 28 |
| Dipnot 18 | Maddi Duran Varlıklar | 28 |
| Dipnot 19 | Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 29 |
| Dipnot 20 | Şerefiye | 29 |
| Dipnot 21 | Devlet Teşvikleri ve Yardımları | 29 |
| Dipnot 22 | Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler | 29-30 |
| Dipnot 23 | Taahhütler | 30 |
| Dipnot 24 | Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler | 30 |
| Dipnot 25 | Diğer Varlık ve Yükümlülükler, Karşılıklar | 31 |
| Dipnot 26 | Borçlanma Maliyetleri | 31 |
| Dipnot 27 | Çalışanlara Sağlanan Faydalar | 31-32 |
| Dipnot 28 | Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri | 32-33 |
| Dipnot 29 | Satışlar ve Satışların Maliyeti | 33-34 |
| Dipnot 30 | Faaliyet Giderleri | 34 |
| Dipnot 31 | Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler | 35 |
| Dipnot 32 | Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler | 35 |
| Dipnot 33 | Finansman Gelirleri ve Giderleri | 36 |
| Dipnot 34 | Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi | 36 |
| Dipnot 35 | Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler | 36 |
| Dipnot 36 | Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri | 36-38 |
| Dipnot 37 | İlişkili Taraf Açıklamaları | 39 |
| Dipnot 38 | Kur Değişiminin Etkileri | 39 |
| Dipnot 39 | Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama | 39 |
| Dipnot 40 | Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi | 39-42 |
| Dipnot 41 | Hisse Başına Kazanç | 42 |
| Dipnot 42 | Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar | 42 |
| Dipnot 43 | Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar | 42 |
| Dipnot 44 | Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar | 43 |
| Dipnot 45 | Özkaynaklar Değişim Tablosuna İlişkin Açıklamalar | 43 |

7

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | Dipnotlar | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|---|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
| VARLIKLAR | | | 15.214.529 | | 12.957.939 |
| Dönen Varlıklar | | | 10.526.783 | | 8.799.120 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 6,40 | 4.656.666 | | 6.746.707 | |
| Finansal Yatırımlar | 8 | 3.023.065 | | - | |
| Ticari Alacaklar | 11,40 | 1.335.283 | | 503.891 | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 11,40 | 1.335.283 | | 503.891 | |
| Diğer Alacaklar | 12,37,40 | 913.916 | | 785.135 | |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 12,37,40 | 242.866 | | 579.060 | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 12,40 | 671.050 | | 206.075 | |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 24 | 30.838 | | 31.056 | |
| Diğer Dönen Varlıklar | 25 | 567.015 | | 732.331 | |
| Duran Varlıklar | | | 4.687.746 | | 4.158.819 |
| Diğer Alacaklar | 12,40 | 7.596 | | 7.014 | |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 12,40 | 7.596 | | 7.014 | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 17 | 2.600.000 | | 2.600.000 | |
| Maddi Duran Varlıklar | 18 | 338.406 | | 703.879 | |
| Kullanım Hakkı Varlıklar | 16 | 1.538.830 | | 846.839 | |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 19 | 202.914 | | 1.087 | |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | Dipnotlar | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|---|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
| KAYNAKLAR | | | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 15.214.529 | 12.957.939 | | |
| Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler | 16 | 925.506 | 295.597 | | |
| Ticari Borçlar | 11,40 | 710.548 | 181.923 | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 11,40 | 710.548 | 181.923 | | |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 27 | 243.822 | 147.088 | | |
| Diğer Borçlar | 12,40 | 209.702 | 105.370 | | |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 12,40 | 209.702 | 105.370 | | |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 25 | 263.476 | 295.248 | | |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 22 | 94.190 | 93.900 | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yatırımlar | 22 | 94.190 | 43.900 | | |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 22 | . | 50.000 | | |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 1.390.831 | 1.095.641 | | |
| Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler | 16 | 791.524 | 544.667 | | |
| - Kiralama Yükümlülüğü | 16 | 791.524 | 544.667 | | |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 22,27 | 527.139 | 548.230 | | |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 22,27 | 527.139 | 548.230 | | |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 36 | 72.168 | 2.744 | | |
| Özkaynaklar | | 11.376.454 | 10.743.172 | | |
| Sermaye | 28 | 2.000.000 | 2.000.000 | | |
| KıZda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 28 | 85.680 | 49.926 | | |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 28 | 790.816 | 790.815 | | |
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | 28 | 4.594.195 | 3.496.330 | | |
| Net Dönem Karı/Zararı | 28 | 3.905.763 | 4.406.101 | | |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | Dipnotlar | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | | 01 Ocak-31 Aralık 2020 | |
|---|-----------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | |
| Hasılat | 29 | 18.421.946 | | 18.635.128 | |
| Satışların Maliyeti (-) | 29 | (14.771.162) | | (12.634.031) | |
| Brüt Kar/Zarar | | | 3.650.784 | | 6.001.097 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 30 | (1.607.767) | | (1.568.168) | |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 31 | 806.019 | | 928.534 | |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 31 | (11.677) | | (626.426) | |
| Esas Faaliyet Karı/Zararı | | | 2.837.359 | | 4.735.037 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 32 | 1.381.324 | | 1.238.605 | |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 32 | (20.468) | | - | |
| Finansman Gideri /Geliri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı | | | 4.198.215 | | 5.973.642 |
| Finansman Gelirleri | 33 | 1.098.122 | | 111.520 | |
| Finansman Giderleri (-) | 33 | (303.031) | | (192.883) | |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı | | | 4.993.306 | | 5.892.279 |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri | 36 | (1.028.203) | | (1.228.530) | |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 36 | (59.340) | | (257.648) | |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı | | | 3.905.763 | | 4.406.101 |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | | 3.905.763 | | 4.406.101 |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | Dipnotlar | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|---|-----------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | |
| Net Dönem Karı/Zararı | 28-34 | 3.905.763 | | 4.406.101 | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 28-34 | | 45.839 | | 55.636 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | 28-34 | 45.839 | | 55.636 | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlere İlişkin Vergiler | 28-34 | | (10.085) | | (12.240) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | 28-34 | 10.085 | | (12.240) | |
| Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı | | | 35.754 | | 43.396 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 3.941.517 | | 4.449.497 | |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

?

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | SERMAYE | KARIZARARDA YENİDEN SIFILANDIRILMAYACAK BİRİKİMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER | BİRİKİMİŞ KARLAR | | | | Toplam Özkaynaklar |
|--|-----------|---|--|-------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| | | | Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları | Net Dönem Karı | |
| 01 Ocak 2020 İtibariyle Bakiyeler | 2.000.000 | 6.530 | 4.195.066 | 1.665.599 | 2.614.523 | 10.481.719 | |
| Transferler | - | - | - | 2.614.523 | (2.614.523) | - | |
| Net Dönem Karı | - | - | - | - | 4.406.101 | 4.406.101 | |
| Ödenen Kar Payları | - | - | (1.887.059) | - | - | (1.887.059) | |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir | - | 43.396 | - | - | - | 43.396 | |
| Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış) | - | - | (1.517.192) | (783.792) | - | (2.300.984) | |
| 31 Aralık 2020 İtibariyle Bakiyeler | 2.000.000 | 49.926 | 790.815 | 3.496.330 | 4.406.101 | 10.743.173 | |
| 01 Ocak 2021 İtibariyle Bakiyeler | 2.000.000 | 49.926 | 790.815 | 3.496.330 | 4.406.101 | 10.743.173 | |
| Transferler | - | - | - | 4.406.101 | (4.406.101) | - | |
| Net Dönem Karı | - | - | - | - | 3.905.763 | 3.905.763 | |
| Ödenen Kar Payları | - | - | - | (3.308.236) | - | (3.308.236) | |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir | - | 35.754 | - | - | - | 35.754 | |
| Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış) | - | - | - | - | - | - | |
| 31 Aralık 2021 İtibariyle Bakiyeler | 2.000.000 | 85.680 | 790.815 | 4.594.195 | 3.905.763 | 11.376.454 | |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

| | | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
| A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (1.762.469) | 1.691.387 |
| Dönem Karı/Zararı | 28 | 3.905.763 | 4.406.101 |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | (2.359.996) | (276.317) |
| Amortisman ve itfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler | 16-17-18-19 | 675.994 | 264.706 |
| Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler | 22-27 | 14.953 | 102.940 |
| Vergi geliri-gideri ile ilgili Düzeltmeler | 36 | 37.652 | (185.761) |
| Diğer Nakit Girişleri ve Çıkışları | 25 | 165.316 | (841.377) |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 11 | (831.392) | 143.410 |
| Ticari borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | 11-37 | 528.843 | (51.529) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler | 12 | (129.363) | 155.348 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler | 12 | 201.066 | 135.946 |
| Finansal Yatırımlarla İlgili Düzeltmeler | 8 | (3.023.065) | - |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | (3.308.236) | (2.438.397) |
| Ödenen Kar Payları (-) | 28 | (3.308.236) | (1.887.059) |
| Diğer Nakit Girişleri (çıkışları) | 25 | - | (551.338) |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 146.454 | 209.522 |
| Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 18 | 396.549 | 138.370 |
| Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-) | 18 | (46.706) | (5.848) |
| Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları(-) | 19 | (203.390) | - |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 17 | - | 77.000 |
| C.FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | (474.026) | (358.261) |
| Ödenen Faiz | 10 | - | - |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 10 | - | - |
| Borç Ödemelerine İlişkin nakit çıkışları (-) | 10 | - | (139.976) |
| Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-) | 16 | (474.026) | (218.285) |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C) | | (2.090.041) | 1.542.648 |
| D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | - | - |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D) | | (2.090.041) | 1.542.648 |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 6.746.707 | 5.204.059 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E) | | 4.656.666 | 6.746.707 |

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – “ŞİRKET” ’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi, Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Cumhuriyet Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 940 046 6826 vergi kimlik numarasında kayıtlı kurumlar vergisi mükellefi olup, 15.02.2005 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil edilmiştir. Kuruluş tescili ve ana sözleşmesi 18.02.2005 tarihi ve 6243 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi, Ankara Ticaret Siciline 200910 sicil numarası ile kayıtlı Ankara Ticaret Odasının üyesidir.

“Şirket”in merkezi, Birlik Mahallesi 435. Cadde 457. Sokak No:5/5 Çankaya/ANKARA olup; faaliyet konusu her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak vb. taşınmazların taşınır hareketli malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve ana sözleşmedeki diğer belirtilen hususlara ilişkin olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

“Şirket” 09.03.2007 tarihinde SPK Lisanslı Değerleme firmaları arasına katılmış ve 05.08.2009 tarihinde de BDDK tarafından gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere yetkilendirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 Sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde kurulca, 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı karar ile listeye alınmıştır.

1.2. “Şirket” ’in Şubeleri

| Şube Adı | Adres |
|-----------|---|
| Ardahan | Karagöl Mahallesi Mareşal Fevzi Çakmak Cad. Ekiz İnş Apt. No: 25/18 Merkez/Ardahan |
| Gaziantep | Alleben Mahallesi Kemal Köker Cad. Vakıf Apt. Apt. No: 15/1 Şahinbey/Gaziantep |
| Samsun | Cumhuriyet Mah. 67. Sok. No:6/4 Atakum/Samsun |
| Adana | Döşeme Mahallesi 60024 Sk. Yenikent Sabuncu Sitesi Sit. E Blok Apt. No: 3/33 Seyhan/Adana |
| İzmir | Ilıca Mahallesi Palandöken Sk. Çelikbilek Apt. No: 4 A Narlıdere/İzmir |
| İstanbul | İçerenköy Mah. Toplu İbrahim Sok. No:5 Pak Plaza Kat 7 D:14 Ataşehir/İstanbul |

Şirket'e ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

| | | |
|------------------------|---|--|
| Unvan | : | Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi |
| Adres | : | Birlik Mahallesi 435. Cadde 457. Sokak No:5/5 Çankaya/ANKARA |
| Telefon | : | 0 (312) 496 08 08 |
| Faks | : | 0 (312) 495 15 16 |
| E-Posta | : | info@yatirimdegerleme.com |
| İnternet Sitesi | : | www.yatirimdegerleme.com |
| Vergi Dairesi ve No'su | : | Ankara VD / 940 046 6826 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – “ŞİRKET” İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

| Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı | 2021 | | | 2020 | | |
|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|-------------|
| | Sermaye Tutarı | Sermaye Oranı (%) | Hisse Adedi | Sermaye Tutarı | Sermaye Oranı (%) | Hisse Adedi |
| Mehmet Şahin AKAR | 600.000 | 30 | 60.000 | 600.000 | 30 | 60.000 |
| Cem GÜRPINAR | 600.000 | 30 | 60.000 | 600.000 | 30 | 60.000 |
| Nihat BEZEK | 340.000 | 17 | 34.000 | 340.000 | 17 | 34.000 |
| Ahmet Çetin AKAR | 260.000 | 13 | 26.000 | 260.000 | 13 | 26.000 |
| Satılmış YİTKİN | 200.000 | 10 | 20.000 | 200.000 | 10 | 20.000 |
| Toplam | | 100 | 200.000 | 2.000.000 | 100 | 200.000 |

Şirket'in imtiyazlı pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket'in 2021 yılı ortalama personel sayısı 55 kişidir. (2020' de 46 kişidir.)

1.3 “Şirket” İN Yönetim Kurulu

| Adı - Soyadı | Görevi |
|-------------------|----------------------------------|
| Mehmet Şahin AKAR | Yönetim Kurulu Başkanı |
| Cem GÜRPINAR | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı |
| Satılmış YİTKİN | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Ahmet Çetin AKAR | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Nihat BEZEK | Yönetim Kurulu Üyesi |

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir.

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (“THP”) gereklerine göre Türk Lirası (“TL”) olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, “KGK” tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak ve “KGK” tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına göre Şirket'in durumuna uygun bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve "TL" cinsinden ifade edilmiş olup, Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Bu düzeltme kayıtları ve sınıflandırmalar temel olarak; ertelenmiş vergi hesaplamasının etkileri, kıst amortisman esasına göre amortismanına tabi tutulmalarının etkileri, kıdem tazminatının "TMS" 19'a göre hesaplanmasının etkileri gibi değişikliklerden oluşmaktadır.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, "Şirket" 'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme - Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Ölçüm, Raporlama Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi "TL" olarak kabul edilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri "TL"ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurundan değerlendirilmektedir.

Yabancı para cinsinden olan işlemlerin "TL"ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.1.1- Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket finansal tabloları, yayımlanmak üzere 14.03.2022 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar finansal tabloların yayımlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.2- Finansal Tablolar Seti

Hazırlanan finansal tablo seti aşağıdaki gibidir;

- Finansal Durum Tablosu
- Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- Özkaynak Değişim Tablosu
- Nakit Akım Tablosu
- Açıklayıcı Notlar

2.2- Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans değişikliklerinin tespitine imkan vermek üzere, “Şirket” ‘in finansal tabloları bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından hazırlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi” 07.06.2019 tarih 30794 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. “Şirket” ‘in finansal tabloları ile dipnotları “KGK” tarafından açıklanan formatlara uygun olarak, zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur ve kanuni kayıtlarda yer almayan, dipnotlarda açıklamalarına yer verilen birtakım düzeltmeleri içermektedir.

2.3- Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tablolar yeniden düzenlenmektedir.

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. Şirket ‘in 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- Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

“Şirket”, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların “Şirket” ‘in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

?

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.1- 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 7 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin “Şirket” in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.5.2- 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 16 “Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları” kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

9

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, “Şirket” ’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.6- Önemli Muhasebe Tahminleri ve Kararları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6.1- Stokların Net Gerçekleşebilir Değeri

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir.

2.6.2- Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

Şirketin gelecekte oluşacak karlarından indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılacağı tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Şirketin gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

2.6.3- Kıdem Tazminat Yükümlülüğü

Kıdem tazminat yükümlülüklerinin bugünkü değeri belli varsayımlar kullanılarak aktüeryal bazda belirlenir. Bu varsayımlar kıdem tazminat yükümlülüklerinin net giderinin belirlenmesinde kullanılır ve indirgenme oranını da içerir. Söz konusu varsayımlarda meydana gelen herhangi bir değişiklik kıdem tazminat yükümlülüğünün kayıtlı değerini etkiler. Tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar öz kaynaklar altındaki kıdem tazminatlarından aktüeryal kayıp/kazançlar fonunda muhasebeleştirilir.

İskonto oranı kıdem tazminat yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için gerekli olan gelecekteki tahmini nakit çıkışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan orandır.

2.7- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.7.1- Hasılat

"Şirket", taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

"Şirket" aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. “Şirket”, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

“Şirket” aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

(a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüller uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,

(b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,

(c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,

(c) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,

(d) Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

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

2.7.2 Bölümlere Göre Raporlama

Faaliyet bölümleri, Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket’in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket’in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Şirket üst düzey yöneticileri Şirket’in tek bir alanda faaliyet göstermesini, stratejik kararlarını Şirket’in tüm faaliyetlerini kapsayacak şekilde almaktadırlar. Bu nedenle, TFRS 8 “Faaliyet Bölümleri”’ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket’in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.3- İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Şirket veya Şirket 'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket 'in aynı grubun üyesi olması halinde,
 - (ii) İşletme'nin, 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,
 - (v) İşletme'nin, Şirket 'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Şirket 'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenlerde Şirket ile ilişkilidir),
 - (vi) İşletme'nin (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.

2.7.4- Kiralamalar

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

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, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kira Yükümlülükler

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

2.7.5- Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların düzeltilmiş değerleri baz alınarak faydalı ömürleri üzerinden normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

| | Yıllar |
|-----------------------|--------|
| Binalar | 50 |
| Döşeme ve demirbaşlar | 3-50 |

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın menkul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının finansal durum tablosu tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile net satış fiyatı tutarlarının karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde yatırım faaliyetlerinden gelir/gider hesaplarına yansıtılır.

2.7.6- Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi ile itfaya tabi tutulur. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri, geri kazanılabilir değerlerine indirilir.

2.7.7- Araştırma Giderleri ve Geliştirme Maliyetleri

Araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider kaydedilmektedir. Yeni ürünlerin geliştirilmesi veya geliştirilen ürünlerin testi ve dizaynı ile ilgili proje maliyetleri, projenin ticari ve teknolojik bakımdan başarılı bir şekilde uygulanabilir olması ve maliyetlerin güvenilir olarak tespit edilebilmesi halinde maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme giderleri sonraki dönemde aktifleştirilemez.

2.7.8- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

Etkin Faiz Yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlenmesi ve ilgili faiz gelirin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Krediler

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyetleri, özelliği varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özelliği varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özelliği varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer kredi maliyetleri oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

Borçlanma Maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özelliği varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özelliği borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık şirketleri, her finansal durum tablosu tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri nakit para, vadesiz mevduat ve hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Parasal Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz dayalı olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Nakit ve bankalardan alacakların makul değerlerinin kısa vadeli olmaları dolayısıyla kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Ticari alacakların kredili satışlardan doğan vade farklarının düzeltilmesinden dolayı kayıtlı değerlerinin makul değerlerini gösterdiği tahmin edilmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve öz kaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve öz kaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme öz kaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve öz kaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Parasal Borçlar

Banka kredileri ile diğer parasal borçların makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir. Döviz cinsinden olan krediler dönem sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul değerleri kayıtlı değerlerine yaklaşır. Ticari borçlar, makul değerleri üzerinden gösterilir.

2.7.9- Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tabloların hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir.

Finansal durum tablosunda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınarak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Şirket'in yabancı faaliyetlerindeki varlık ve yükümlülükler, finansal tablolarda finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL cinsinden ifade edilir. Gelir ve gider kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği tarihteki kurların kullanılması gereken dönem içerisindeki döviz kurlarında önemli bir dalgalanma olmadığı takdirde (önemli dalgalanma olması halinde, işlem tarihindeki kurlar kullanılır), dönem içerisindeki ortalama kurlar kullanılarak çevrilir. Oluşan kur farkı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynağın ayrı bir bileşeninde biriktirilir.

Şirket'in yabancı para cinsinden yapılan işlemleri, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarara yansıtılmaktadır. Gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yabancı para birimi bazındaki parasal olmayan varlıklar ve borçlar gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği gündür kurundan TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

2.7.10- Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle hesaplanır.

2.7.11 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

2.7.12 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviği, işletmenin teşviğin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşviğin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa faiz oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviği olarak kabul edilir. Düşük faiz oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

İlgili devlet yardımları, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve yardımın işletme tarafından elde edileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara yansıtılır. Devlet yardımlarının daha önceden aktifleşen geliştirme maliyetleriyle ilişkili olan kısmı maddi olmayan varlığın elde etme maliyetinden düşürülürken diğer devlet teşvik ve yardımları oluştukları dönemde gelir olarak kaydedilir.

2.7.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemine göre maliyet eksi birikmiş amortisman (arazi hariç) değerleri ile gösterilir. İnşası, Şirket tarafından yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti, inşaat veya ıslah çalışmalarının tamamlandığı tarihteki maliyeti üzerinden belirtilir. Söz konusu tarihte varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelir ve bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine transfer edilir.

2.7.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem Tazminatları:

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

Finansal tablolarda 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 özkaynaklar altında bulunan kıdem tazminatından kayıp kazançlar fonuna yansıtılmıştır.

“Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar” olarak tanımlanan kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazandıkları dönemde tahakkuk edilir ve etkisi önemli ise iskonto edilerek muhasebeleştirilir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.15 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

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. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu 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 finansal durum tablosu 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, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan 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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân 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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu 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 Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönemin Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Döneme ait cari vergi ile ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.7.16 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü dağıtım kararı alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek ödenecek temettü yükümlülüğü olarak sınıflandırılır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.17 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmektedir.

2.7.18 Nakit Akım Raporlaması

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

2.7.19 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve "Şirket'in bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek hususlar finansal tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 hesap dönemleri içerisinde "TFRS 3 İşletme Birleşmeleri" kapsamında değerlendirilen bir işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Diğer İşletmelerdeki Payları bulunmamaktadır.

DİPNOT 5 – FAALİYET BÖLÜMLERİ

Şirket'in farklı coğrafi ve operasyonel birimleri bulunmadığından, Şirket bölümlere göre raporlama yapmamakta, tek bir bölümde finansal tablolarını takip etmektedir.

DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa Hesabı | 6.553 | 8.837 |
| Bankalar Hesabı | 4.650.113 | 6.737.870 |
| Toplam | 4.656.666 | 6.746.707 |

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla banka mevduatında blokeli tutarı bulunmamaktadır (2020: 97.367 TL).

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 7 – TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Türev Finansal Araçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 8 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır.

| Finansal Yatırımlar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Finansal Yatırımlar | 3.023.065 | . |
| Diğer Finansal Yatırımlar | 3.023.065 | . |

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak Yöntemi; iştirakteki yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilerek, sonrasında bu tutarın yatırım yapılan iştirakin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtabilecek şekilde düzeltildiği ve böylece yatırımcı işletmenin kar veya zararının yatırım yapılan işletmenin kar veya zararından kendisine düşen payı kapsadığı muhasebeleştirme yöntemidir.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

| Ticari Alacaklar / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|------------------|----------------|
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 1.335.283 | 503.891 |
| Alicılar | 1.380.237 | 1.021.974 |
| Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-) | (44.954) | (1.798) |
| Beklenen Kredi Zararı | 164.740 | . |
| Beklenen Kredi Zararı (-) | (164.740) | (516.285) |
| Şüpheli Ticari Alacaklar | 36.819 | 36.819 |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-) | (36.819) | (36.819) |
| Toplam | 1.335.283 | 503.891 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Şirket, vadesi geçmiş ve tahsil imkanının azaldığını öngördüğü alacakları için, geçmişten tahsil edememe tecrübesine de dayanarak karşılık ayırmaktadır. Bu kapsamda 36.819 TL tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ve 164.740 TL tutarında beklenen kredi zararı muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2020: 36.819 TL)

Şirket'in şüpheli hale gelen alacaklarına ayırmış olduğu karşılıkların 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı ve Beklenen Kredi Zararı | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 01 Ocak itibarıyla bakiye | 36.819 | 638.436 |
| Yıl içinde ayrılan karşılık | - | - |
| Dönem içerisinde karşılık iptali | - | (601.617) |
| Değersiz alacaklar | - | - |
| Dönem sonu bakiyesi | 36.819 | 36.819 |

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır.

| Ticari Borçlar / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i> | 710.548 | 181.923 |
| Satıcılar | 357.406 | 70.657 |
| Diğer Ticari Borçlar | 353.142 | 111.266 |
| Toplam | 710.548 | 181.923 |

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacaklarının ortalama vadesi 15 gündür.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacaklarına uygulanan faiz oranı %14,75'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır.

| Diğer Alacaklar / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar</i> | 242.866 | 579.060 |
| Sistem Oto Kiralama A.Ş. | 242.866 | 579.060 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i> | 671.050 | 206.075 |
| Diğer Alacaklar | 671.050 | 206.075 |
| Toplam | 913.916 | 785.135 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

| Diğer Alacaklar / Uzun Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| <i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i> | 7.596 | 7.014 |
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 7.596 | 7.014 |
| Toplam | 7.596 | 7.014 |

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıda açıklanmıştır.

| Diğer Borçlar / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| <i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i> | 209.702 | 105.370 |
| Diğer Borçlar | - | 600 |
| Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler | 209.702 | 104.770 |
| Toplam | 209.702 | 105.370 |

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 - STOKLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle stokları bulunmamaktadır.

DİPNOT 14 – CANLI VARLIKLAR

Tarım sektöründe yer alan işletmelerin finansal tablo kullanıcılarına tam, doğru ve güvenilir bilgi sunabilmeleri dolayısıyla faaliyetlerinin gerçekçi bir şekilde raporlanması gerekliliği için bu faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi ve ölçümünde TMS 41 Tarımsal Faaliyetler Standardı kullanılır ve canlı varlıklar ile hasat zamanındaki tarımsal ürünlere uygulanır.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 15 – DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

“Şirket” in taşıtlar ve binalar için varlık kiralamaları bulunmaktadır. Ortalama Kiralama Süresi 5 yıldır. “Şirket” in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı | 1 Ocak 2021 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Sözleşme Değişikliği | 31 Aralık 2021 Maliyetleri |
|----------------------------|----------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Taşıtlar | 361.159 | 1.440.249 | (361.159) | - | 1.440.249 |
| Binalar | 697.390 | 212.548 | - | (13.077) | 896.861 |
| Toplam | 1.058.549 | 1.652.797 | (361.159) | (13.077) | 2.337.110 |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | (211.710) | (658.802) | 72.232 | - | (798.280) |
| Net Kayıtlı Değeri | 846.839 | | | | 1.538.830 |

“Şirket” Kar veya Zarar tablosunda; 658.802 Türk Lirası Kullanım Hakkı Varlıklarının amortisman gideri, 226.797 Türk Lirası Kiralama Yükümlülükleri faiz gideri olarak muhasebeleştirilmiştir.

“Şirket” in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Taşıtlar Kiralama Sözleşme Yükümlülükleri | 600.360 | 100.800 |
| Bina Kiralama Sözleşme Yükümlülükleri | 35.146 | 194.797 |
| Toplam | 925.506 | 295.597 |

“Şirket” in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Uzun Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Taşıtlar Kiralama Sözleşme Yükümlülükleri | 600.360 | 185.735 |
| Bina Kiralama Sözleşme Yükümlülükleri | 191.164 | 358.932 |
| Toplam | 791.524 | 544.667 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı | 01 Ocak 2021 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2021 Maliyetleri |
|------------------|-----------------------------|----------|----------|-------------|-------------------------------|
| Arazi ve Arsalar | 2.600.000 | - | - | - | 2.600.000 |
| Toplam | 2.600.000 | | | | 2.600.000 |

| Hesap Adı | 01 Ocak 2020 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2020 Maliyetleri |
|------------------|-----------------------------|----------|--------------------|-------------|-------------------------------|
| Arazi ve Arsalar | 3.839.300 | - | (1.239.300)* | - | 2.600.000 |
| Toplam | 3.839.300 | | (1.239.300) | | 2.600.000 |

*31 Aralık 2020 tarihi itibariyle çıkışlarda yer alan 1.239.300 TL'lik tutarın 1.162.300 TL'si kısmi bölünmeden kaynaklı çıkıştır.

DİPNOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklarında ve birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı | 01 Ocak 2021 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2021 Maliyetleri |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------------|
| Binalar | 720.339 | - | (423.729) | - | 296.610 |
| Demirbaşlar | 379.174 | 46.706 | - | - | 425.880 |
| Diğer Maddi Varlıklar | 86.203 | - | - | - | 86.203 |
| Toplam | 1.185.716 | 46.706 | (423.729) | | 808.693 |
| Hesap Adı | 01 Ocak 2021 Amortismanları | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2021 Amortismanları |
| Toplam Birikmiş Amortisman | (481.837) | (15.629) | 27.179 | | (470.287) |
| Net Kayıtlı Değer | 703.879 | | | | 338.406 |

| Hesap Adı | 01 Ocak 2020 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2020 Maliyetleri |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|-------------|----------------------------------|
| Binalar | 1.212.904 | - | (492.565)* | - | 720.339 |
| Demirbaşlar | 373.326 | 5.848 | - | - | 379.174 |
| Diğer Maddi Varlıklar | 86.203 | - | - | - | 86.203 |
| Toplam | 1.691.703 | 5.848 | (511.835) | | 1.185.716 |
| Hesap Adı | 01 Ocak 2020 Amortismanları | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2020 Amortismanları |
| Toplam Birikmiş Amortisman | (588.651) | (50.826) | 157.640 | | (481.837) |
| Net Kayıtlı Değer | 1.103.052 | | | | 703.879 |

*31 Aralık 2020 tarihi itibariyle binalar hesabının çıkışlarında yer alan 492.565 TL'lik tutar kısmi bölünmeden kaynaklı çıkıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarında ve birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

| Hesap Adı | 01 Ocak 2021 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2021 Maliyetleri |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------|----------|-------------|----------------------------|
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 184.828 | 203.390 | - | - | 388.218 |
| Toplam | 184.828 | 203.390 | | | 388.218 |

| Hesap Adı | 01 Ocak 2021 Amortismanları | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2021 Amortismanları |
|---------------------------|-----------------------------|----------|----------|-------------|-------------------------------|
| İtfa Payları (-) | (183.741) | (1.563) | - | - | (185.304) |
| Net Kayıtlı Değeri | 3.257 | | | | 202.914 |

| Hesap Adı | 01 Ocak 2020 Maliyetleri | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2020 Maliyetleri |
|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|-------------|----------------------------|
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 184.828 | - | - | - | 184.828 |
| Toplam | 184.828 | - | - | - | 184.828 |

| Hesap Adı | 01 Ocak 2020 Amortismanları | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2020 Amortismanları |
|---------------------------|-----------------------------|----------|----------|-------------|-------------------------------|
| İtfa Payları (-) | (181.571) | (2.170) | - | - | (183.741) |
| Net Kayıtlı Değeri | 3.257 | | | | 1.087 |

DİPNOT 20 – ŞEREFİYE

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şerefiyesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 21 – DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 291.587 TL SGK Teşvikleri bulunmaktadır. (2020: 203.284 TL)

DİPNOT 22 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar ve İcra Takipleri

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aleyhe açılan davası bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 22 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Karşılıklar

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ayırmış olduğu karşılık tutarları aşağıda açıklanmıştır.

| Karşılık Ayrılan Hesap | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 527.139 | 548.230 |
| İzin Karşılığı | 94.190 | 43.900 |
| Dava Karşılığı | - | 50.000 |

Teminat / Rehin / İpotekle

Şirket 'in verdiği nakit teminat tutarı bulunmamaktadır.

Teminat Mektubu

Şirket 'in aldığı teminat mektuplarının bulunmamaktadır.

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

Şirket 'in aktifleri üzerindeki sigorta bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla taahhütleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 24 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır.

| Peşin Ödenmiş Giderler / Kısa Vadeli | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen Sipariş Avansları | 3.591 | 10.465 |
| Gelecek Aylara Ait Giderler | 27.247 | 20.591 |
| Toplam | 30.838 | 31.056 |

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 25 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

| Diğer Varlık ve Yükümlülükler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Diğer Dönen Varlıklar | 567.015 | 732.331 |
| Devreden KDV | 497.821 | 666.451 |
| İş Avansları | 69.194 | 65.880 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 263.476 | 295.248 |
| Vergi Karşılığı | 1.028.203 | 1.228.530 |
| Dönem Karından Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler | (764.727) | (933.282) |

DİPNOT 26 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Borçlanma Maliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin borçları aşağıda açıklanmıştır.

| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Personele Borçlar | 52.260 | 38.145 |
| Ödenecek SGK | 191.562 | 108.943 |
| Toplam | 243.822 | 147.088 |

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin karşılıklar aşağıda açıklanmıştır.

| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 527.139 | 548.230 |
| Toplam | 527.139 | 548.230 |

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Personele ödenecek tazminat her hizmet yılı için 1 aylık maaş kadardır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı aylık 10.849 TL (31 Aralık 2020: 7.639 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı Şirket çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

TFRS, Şirket 'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörür. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer öngörüler kullanılmıştır;

İskonto oranı, enflasyon oranı ile reeskont oranı birlikte dikkate alınarak hesaplanmıştır. Temel varsayım her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Şirket 'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

| Kıdem Tazminatı | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Dönem Başı Kıdem Tazminatı | 548.230 | 563.171 |
| Cari Dönem Gideri | (21.091) | (14.941) |
| - Dönem içerisinde Yapılan Ödemeler (-) | (153.604) | (88.014) |
| - Hizmet Maliyeti | 153.697 | 106.629 |
| - Faiz Maliyeti | 24.655 | 22.080 |
| - Aktüeryal Kazanç/Kayıp | (45.839) | (55.636) |
| Dönem Sonu Kıdem Tazminatı | 527.139 | 548.230 |

DİPNOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin sermayesi, her biri 10 TL olan 200.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır.

| Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı | 2021 | | | 2020 | | |
|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|-------------|
| | Sermaye Tutarı | Sermaye Oranı (%) | Hisse Adedi | Sermaye Tutarı | Sermaye Oranı (%) | Hisse Adedi |
| Mehmet Şahin AKAR | 600.000 | 30 | 60.000 | 600.000 | 30 | 60.000 |
| Cem GÜRPINAR | 600.000 | 30 | 60.000 | 600.000 | 30 | 60.000 |
| Nihat BEZEK | 340.000 | 17 | 34.000 | 340.000 | 17 | 34.000 |
| Ahmet Çetin AKAR | 260.000 | 13 | 26.000 | 260.000 | 13 | 26.000 |
| Satılmış YİTKİN | 200.000 | 10 | 20.000 | 200.000 | 10 | 20.000 |
| Toplam | 2.000.000 | 100 | 200.000 | 2.000.000 | 100 | 200.000 |

Şirket 'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarındaki dönem karı 4.565.854 TL, TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolardaki net dönem karı ise 3.905.763 TL'dir.

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarındaki dönem karı 4.060.732 TL, TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolardaki net dönem karı ise 4.406.101 TL'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla brüt 3.308.236 TL temettü ödemesi yapılmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 28 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

TTK'ye göre yasal yedekler I. ve II. tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. TTK'ye göre I. Tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşınca kadar kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. II. Tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan temettü dağıtımlarının toplamı üzerinden % 10 olarak ayrılır. Yasal yedek akçeler ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamaz ancak olağanüstü yedeklerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle öz kaynakları aşağıda açıklanmıştır.

| Öz kaynaklar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ödenmiş Sermaye | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Sermaye | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 85.680 | 49.926 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm ve Kazançları / Kayıpları | 109.847 | 64.008 |
| Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelenmiş Vergi Etkisi | (24.167) | (14.082) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 790.815 | 790.815 |
| Yasal Yedekler | 790.815 | 790.815 |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | 4.594.195 | 3.496.330 |
| Geçmiş Yıl Karları | 3.011.596 | 2.589.922 |
| Diğer Kar Yedekleri | 1.622.796 | 1.291.973 |
| TFRS Geçmiş Yıl Kar / Zarar | (40.197) | (385.565) |
| Net Dönem Karı / Zararı | 3.905.763 | 4.406.101 |
| Toplam | 11.376.454 | 10.743.172 |

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle satışları aşağıda açıklanmıştır.

| Satışlar | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Yurtiçi Satışlar | 18.421.946 | 18.661.576 |
| Satıştan İadeler (-) | - | (26.448) |
| Toplam | 18.421.946 | 18.635.128 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

“Şirket” in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

| Satışların Maliyeti | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Satılan Hizmet Maliyeti | 14.771.162 | 12.634.031 |
| Toplam | 14.771.162 | 12.634.031 |

DİPNOT 30 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle faaliyet giderleri aşağıda açıklanmıştır.

| Faaliyet Giderleri | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Genel Yönetim Giderleri | 1.607.767 | 1.568.168 |
| Toplam | 1.607.767 | 1.568.168 |

| Genel Yönetim Giderleri | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| Huzur Hakları | 301.681 | 537.578 |
| Amortisman Giderleri | 208.986 | 264.704 |
| Müşavirlik ve Hukuk Giderleri | 274.144 | 123.428 |
| Oda ve İşyeri Aidat Giderleri | 83.887 | 91.312 |
| Sigorta Giderleri | 89.017 | 80.774 |
| Vergi ve Harç Giderleri | 41.461 | 75.023 |
| Haberleşme Giderleri | 81.473 | 70.384 |
| Araç Giderleri | - | 64.630 |
| Personel Giderleri | 75.970 | 43.900 |
| Temizlik ve Mutfak Giderleri | 41.445 | 43.241 |
| Diğer Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler | 87.218 | 38.516 |
| Elektrik, Su, Yakıt Giderleri | 30.109 | 27.978 |
| Bakım Onarım Giderleri | 123.135 | 27.749 |
| Kırtasiye Giderleri | 15.033 | 27.369 |
| Nakliye ve Kargo Giderleri | 11.425 | 13.014 |
| Gider Kaydedilen Demirbaşlar | 10.277 | 11.068 |
| Mahkeme ve Noter Giderleri | 4.621 | 10.036 |
| Banka ve Masraf Giderleri | 6.604 | 9.673 |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler | 114.675 | 6.975 |
| İlan ve Reklam Giderleri | 6.182 | - |
| Diğer Giderler | 424 | 816 |
| Toplam | 1.607.767 | 1.568.168 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| Vade Farkı ve Faiz Geliri | 342.756 | 88.154 |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dava Karşılığı) | 50.000 | - |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar (Şüpheli Alacak Karşılığı) | 351.840 | 638.436 |
| Reeskont Faiz Gelirleri | - | 57.325 |
| Diğer Gelir ve Karlar | 25.423 | 144.619 |
| Kira Gelirleri | 36.000 | - |
| Toplam | 806.019 | 928.534 |

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıda açıklanmıştır.

| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri | 295 | 36.819 |
| Dava Karşılık Gideri | - | 50.000 |
| Beklenen Kredi Zararı Karşılık Gideri | - | 516.285 |
| Ertelenmiş Faiz Giderleri | - | 7.505 |
| Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-) | 2.753 | - |
| Önceki Dönem Gider ve Zararları (-) | 8.629 | 14.550 |
| Diğer Gider ve Zararlar | - | 1.267 |
| Toplam | 11.677 | 626.426 |

DİPNOT 32 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket 'in 01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Mevduat Faiz Geliri | 171.264 | 426.863 |
| Menkul Kıymet Satış Karları | 1.093.535 | 27.253 |
| Sabit Kıymet Satış Karları | 116.525 | 784.489 |
| Toplam | 1.381.324 | 1.238.605 |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle finansman gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

| Finansman Gelirleri | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Diğer Finansman Gelirleri | 39.561 | - |
| Kur Farkı Geliri | 1.058.561 | 111.520 |
| Toplam | 1.098.122 | 111.520 |

Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle finansman giderleri aşağıda açıklanmıştır.

| Finansman Giderleri | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Kur Farkı Gideri | 1.275 | 119.858 |
| Kısa Vadeli Borçlanma Giderler | 301.756 | 73.025 |
| Toplam | 303.031 | 192.883 |

DİPNOT 34 - DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir unsurlarının analizi aşağıda açıklanmıştır.

| Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider) | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 35.754 | 43.396 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 45.839 | 55.636 |
| Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelemiş Vergi Etkisi | (10.085) | (12.240) |

DİPNOT 35 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan ancak vergi matrahından indirilemeyen giderler eklendikten ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 22'dir. (2020: %22)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 22’dir. (2020: %22)

Mali zararlar, gelecek yıllarda vergilendirilecek kardan düşülmek üzere maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır.

Buna göre Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergi Oranı

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 22’dir. (2020: % 22)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarının kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılması gereklidir. Gelir vergisi stopaj oranı % 15 olarak uygulanmaktadır. (2020: % 15) Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Dönem Vergi Geliri (Gideri)

Şirket’in Kar veya Zarar Tablosunda yer alan vergi gideri aşağıda açıklanmıştır.

| | 01 Ocak-31 Aralık 2021 | 01 Ocak-31 Aralık 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılığı | (1.028.203) | (1.228.530) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri | (59.340) | (257.648) |
| Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Gideri/Geliri | (1.087.543) | (1.486.178) |

Ertelenmiş Vergi

Şirket , vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle birikmiş geçici farklar için yürürlükteki vergi oranı üzerinden hesaplanmış olan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ertelenmiş Vergi Varlıkları | 630.430 | 245.397 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri | 702.598 | 248.141 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net) | (72.168) | (2.744) |

| Ertelenmiş Vergi | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------|----------------|
| Dönem Başı Ertelenmiş Vergi | (2.744) | 267.144 |
| Cari Dönem Ertelenmiş Vergi | (69.424) | (269.888) |
| TFRS Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi Etkisi | (59.340) | (257.648) |
| Aktüeryal Kazanç Kayıp Ertelenmiş Vergi Etkisi | (10.084) | (12.240) |
| Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi | (72.168) | (2.744) |

| Geçici Farklar | TFRS Düzeltmeler | | Ertelenmiş Vergi Etkisi | |
|---|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2021 (%22) | 31 Aralık 2020 (%22) |
| Kıdem Tazminatı ile ilgili Düzeltmeler | - | 254.924 | - | 56.083 |
| Şüpheli Alacaklar ile ilgili Düzeltmeler | 36.819 | 36.819 | 8.100 | 8.100 |
| Vade Farkı Hesaplaması ile ilgili Düzeltmeler | 44.954 | 1.798 | 9.890 | 396 |
| Reeskont Hesaplaması ile ilgili Düzeltmeler | 164.740 | 516.285 | 36.243 | 113.584 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları ile ilgili Düzeltmeler | 2.524.886 | 211.710 | 555.475 | 46.576 |
| İzin Karşılıkları ile ilgili Düzeltmeler | 94.190 | 43.900 | 20.722 | 9.658 |
| Dava Karşılıkları ile ilgili Düzeltmeler | - | 50.000 | - | 11.000 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 2.865.589 | 1.115.436 | 630.430 | 245.397 |
| Amortisman ve İtfa Payları ile ilgili Düzeltmeler | 82.621 | 18.813 | 18.177 | 4.139 |
| Kiralama Yükümlülükleri ile ilgili Düzeltmeler | 2.337.110 | 218.285 | 514.164 | 48.023 |
| Kıdem Tazminatı ile ilgili Düzeltmeler | 697.971 | 478.161 | 153.553 | 105.196 |
| Özel Fonlar ile ilgili Düzeltmeler | - | 412.650 | - | 90.783 |
| Bankalar ile ilgili Düzeltmeler | 75.926 | - | 16.704 | - |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 3.193.628 | 1.127.909 | 702.598 | 248.141 |
| Ertelenmiş Vergi Net | (328.039) | (12.473) | (72.168) | (2.744) |

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla ilgili borç ve alacak tutarları aşağıda açıklanmıştır.

| Unvan / Ad Soyad | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Ticari Borçlar | | Diğer Borçlar | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dönen Varlıklar | Duran Varlıklar | Dönen Varlıklar | Duran Varlıklar | Kısa Vadeli Yükümlülükler | Uzun Vadeli Yükümlülükler | Kısa Vadeli Yükümlülükler | Uzun Vadeli Yükümlülükler |
| Sistem Oto Kiralama Anonim Şirketi | - | - | 242.866 | - | - | - | - | - |
| Toplam | - | - | 242.866 | - | - | - | - | - |

Şirket in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla ilgili borç ve alacak tutarları aşağıda açıklanmıştır.

| Unvan / Ad Soyad | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Ticari Borçlar | | Diğer Borçlar | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dönen Varlıklar | Duran Varlıklar | Dönen Varlıklar | Duran Varlıklar | Kısa Vadeli Yükümlülükler | Uzun Vadeli Yükümlülükler | Kısa Vadeli Yükümlülükler | Uzun Vadeli Yükümlülükler |
| Sistem Oto Kiralama Anonim Şirketi | - | - | 579.060 | - | - | - | - | - |
| Toplam | - | - | 579.060 | - | - | - | - | - |

DİPNOT 38 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerini Türk Lirasına çevriminde kullandığı kur oranlarının değişimi nedeniyle kur riski taşımaktadır.

Şirket 'in döviz cinsinden varlık ve yükümlülükleri yurt dışına yapılan satışlar, bu satışlar için yapılan tahsilatlar ve döviz olarak çekilen kredilerden oluşmaktadır.

Döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerin net değerinin aktif toplamına oranı % 1'in çok altında olmasından dolayı kur değişiminin etkileri oldukça düşüktür.

DİPNOT 39 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, tüm temel finansal tablolarında uygulanması gereken TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"; 01 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Türkiye'de faaliyette olan mükellefler için Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre enflasyon işlemleri yapılmadığından, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanmış TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı uygulanmamaktadır.

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Riski Yönetim

Şirket , sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak kârını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket 'in sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Sektördeki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam özkaynaklara bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin değerlendirilmesinde esas alınacak finansal araçlar oranı aşağıda açıklanmıştır.

| Sermaye Risk Yönetimi | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Toplam Yükümlülük | 1.717.030 | 840.264 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 925.506 | 295.597 |
| Uzun Vadeli Yükümlülük | 791.524 | 544.667 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4.656.666 | 6.746.707 |
| Net Yükümlülük (-) | (2.939.636) | (5.906.443) |
| Toplam Özkaynaklar | 11.376.454 | 10.743.172 |
| Toplam Sermaye (Net Yükümlülük + Toplam Özkaynaklar) | 8.436.818 | 4.836.729 |
| Net Yükümlülük / Toplam Sermayeye Oranı | (0,35) | (1,22) |
| Net Yükümlülük / Toplam Özkaynaklar Oranı | (0,26) | (0,55) |

Şirket 'in, aktiflerini fonlamada öz kaynaklara oranla ne kadar yabancı kaynak kullandığını gösteren borçlanma katsayısının düşük olması tercih edilmektedir. Şirketlerin öz kaynakları ile yabancı kaynakları arasında uygun bir dengenin kurulması oldukça önemlidir. Genel olarak oranın 1'i aşmaması gerektiği benimsenmiştir. Öz sermaye bulmakta zorluk çekilen ülkelerde bu oranın 1,5 ile 2 arası olması kabul edilebilir.

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riski bulunmamaktadır. Şirket 'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Şirket , çeşitli finansal risklerden korunmak amacı ile türev ürün kullanmamaktadır.

Şirket 'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kredi riski yönetimi

Kredi riski, karşılıklı ilişki içerisinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi risklerini de taşımaktadır.

Şirket 'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli ticari alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket , işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket 'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, ilişkili taraflardan alacaklar dışında çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket 'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alacaklarının, dolayısıyla kredi riskinin durumu aşağıda açıklanmıştır.

| 2021 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
| | İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | Diğer Ticari Alacaklar | İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | Diğer Alacaklar | |
| 1 Yıdan Kısa Vadeli Alacaklar | - | 1.335.283 | 242.866 | 671.050 | 4.650.113 |
| 1 Yıdan Uzun Vadeli Alacaklar | - | - | - | 7.595 | - |
| Toplam | | 1.335.283 | 242.866 | 678.645 | 6.650.113 |

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla alacaklarının, dolayısıyla kredi riskinin durumu aşağıda açıklanmıştır.

| 2020 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
| | İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | Diğer Ticari Alacaklar | İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | Diğer Alacaklar | |
| 1 Yıdan Kısa Vadeli Alacaklar | - | 503.891 | 579.060 | 206.075 | 6.737.869 |
| 1 Yıdan Uzun Vadeli Alacaklar | - | - | - | 7.014 | - |
| Toplam | | 503.891 | 579.060 | 213.089 | 6.737.869 |

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, Şirket 'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir.

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, Şirket Yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur.

Şirket , likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Şirket 'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçların genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

| 31 Aralık 2021 | Defter Değeri | Kısa Vadeli | Uzun Vadeli |
|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Ticari Borçlar | 710.548 | 710.548 | - |
| Diğer Borçlar | 209.702 | 209.702 | - |
| Toplam | 920.250 | 920.250 | - |

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçların genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

| 31 Aralık 2020 | Defter Değeri | Kısa Vadeli | Uzun Vadeli |
|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Finansal Borçlar | 840.264 | 295.597 | 544.667 |
| Ticari Borçlar | 181.923 | 181.923 | - |
| Diğer Borçlar | 105.370 | 105.370 | - |
| Toplam | 1.127.557 | 582.890 | 544.667 |

Şirket'in bir muhasebe dönemi içerisinde kullandığı kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların ödenmeyen kısımları, likidite riski yönetimi çerçevesinde değerlendirildiğinde risk altındadır ve 2021 – 2020 dönem sonları itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borç bakiyelerinin tamamı likidite riski kapsamında yukarıdaki tabloda sıralanmıştır.

Piyasa riski yönetimi

Piyasa riski, kurlarda meydana gelecek değişiklikler, faiz oranları ve ürün fiyatları riskleri nedeniyle Şirketi etkileyecek değişimlerdir.

DİPNOT 41 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla hisse başına isabet eden kar ya da zarar aşağıda hesaplanmıştır.

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Net Dönem Kar / Zararı | 3.905.763 | 4.406.101 |
| Her Biri 10 TL Olan Nominal Değerli Hisse Sayısı | 200.000 | 200.000 |
| Hisse Başına Kazanç / Zarar | 19,53 | 22,03 |

Hisse başına kazanç / zarar hesaplamaları bu rapor kapsamında verilen Kar veya Zarar Tablosundan net dönem karı / zararı üzerinden hesaplanmıştır.

DİPNOT 42 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra finansal tabloları etkileyecek olay gerçekleşmemiştir.

DİPNOT 43 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2021 VE 31 Aralık 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 44 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla düzenlenen nakit akış tabloları Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan "Dolaylı Yöntem"e göre hazırlanmıştır. Nakit Akış Tablosunda dönemlere ilişkin nakit akımları;

- işletme
- yatırım ve
- finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılmıştır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 45 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla düzenlenen Özkaynaklar Değişim Tablosu, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan Özkaynaklar Değişim Tablosu formatına göre hazırlanmıştır.

?