

**YATIRIM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Bu rapor 3 sayfa denetim raporu ile 62 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 2022 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 2022 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 2022 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 dönemsellik 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>

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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- "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.

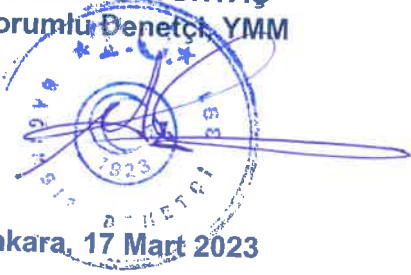
2) Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca "Şirket" 'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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, 17 Mart 2023

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	7-62	
Dipnot 1	Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	7,8
Dipnot 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	8-35
Dipnot 3	İşletme Birleşmeleri	35
Dipnot 4	Diğer İşletmelerdeki Paylar	35
Dipnot 5	Faaliyet Bölümleri	35
Dipnot 6	Nakit ve Nakit Benzerleri	36
Dipnot 7	Türev Finansal Araçlar	36
Dipnot 8	Finansal Yatırımlar	36
Dipnot 9	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	36
Dipnot 10	Finansal Borçlanmalar	36
Dipnot 11	Ticari Alacaklar ve Borçlar	37,38
Dipnot 12	Diğer Alacaklar ve Borçlar	39
Dipnot 13	Stoklar	39
Dipnot 14	Canlı Varlıklar	39
Dipnot 15	Sözleşme Varlık ve Yükümlülükleri	39
Dipnot 16	Kullanım Hakkı Varlıkları ve Yükümlülükleri	40,41
Dipnot 17	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	42
Dipnot 18	Maddi Duran Varlıklar	42
Dipnot 19	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	43
Dipnot 20	Şerefiye	43
Dipnot 21	Devlet Teşvikleri ve Yardımları	43
Dipnot 22	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	44
Dipnot 23	Taahhütler	44
Dipnot 24	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	45
Dipnot 25	Diğer Varlık ve Yükümlülükler, Karşılıklar	45
Dipnot 26	Borçlanma Maliyetleri	46
Dipnot 27	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	46,47
Dipnot 28	Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	48,49
Dipnot 29	Satışlar ve Satışların Maliyeti	50
Dipnot 30	Faaliyet Giderleri	50,51
Dipnot 31	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	51,52
Dipnot 32	Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler	52
Dipnot 33	Finansman Gelirleri ve Giderleri	52,53
Dipnot 34	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	53
Dipnot 35	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler	53
Dipnot 36	Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	54-56
Dipnot 37	İlişkili Taraf Açıklamaları	57
Dipnot 38	Kur Değişiminin Etkileri	58
Dipnot 39	Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama	58
Dipnot 40	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	58-61
Dipnot 41	Pay Başına Kazanç	61
Dipnot 42	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	61
Dipnot 43	Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	61
Dipnot 44	Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	62
Dipnot 45	Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	62

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
VARLIKLAR		15.513.404		15.214.529	
Dönen Varlıklar		12.283.754		10.526.783	
Nakit ve Nakit Benzerleri	6,40	5.988.076		4.656.666	
Finansal Yatırımlar	8,40	3.644.212		3.023.065	
Ticari Alacaklar	11,40	1.152.806		1.335.283	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11,40	1.152.806		1.335.283	
Diğer Alacaklar	12,40	832.851		913.916	
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12,37	106.701		242.866	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	726.150		671.050	
Peşin Ödenmiş Giderler	24	48.085		30.838	
Diğer Dönen Varlıklar	25	617.724		567.015	
Duran Varlıklar		3.229.650		4.158.819	
Diğer Alacaklar	12,40	8.630		7.596	
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12,40	8.630		7.596	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	500.000		2.600.000	
Maddi Duran Varlıklar	18	73.566		338.406	
Kullanım Hakkı Varlıklar	16	2.512.604		1.538.830	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	134.850		202.914	

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
KAYNAKLAR			15.513.404		15.214.529
Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.334.749		2.447.244
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10,40	1.235.993		-	
-Banka Kredileri	10,40	1.235.993		-	
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	16	1.840.890		925.506	
Ticari Borçlar	11,40	354.242		710.548	
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11,40	354.242		710.548	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27	568.877		243.822	
Diğer Borçlar	12,40	260.345		209.702	
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12,40	260.345		209.702	
Ertelenmiş Gelirler	24	66.904		-	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	(32.539)		263.476	
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	40.037		94.190	
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yatırımlar	22	40.037		94.190	
Uzun Vadeli Yükümlülükler			2.117.323		1.390.831
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	16	1.768.817		791.524	
- Kiralama Yükümlülüğü	16	1.768.817		791.524	
Uzun Vadeli Karşılıklar	22,27	276.010		527.139	
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	22,27	276.010		527.139	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	72.496		72.168	
Özkaynaklar			9.061.332		11.376.454
Sermaye	28	2.000.000		2.000.000	
K/Zda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	55.376		85.680	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	790.815		790.816	
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	28	3.126.280		4.594.195	
Net Dönem Karı/Zararı	28	3.088.861		3.905.763	

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	1 Ocak –	1 Ocak –
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Hasılat	29	25.722.550	18.421.946
Satışların Maliyeti (-)	29	(19.653.342)	(14.771.162)
Brüt Kar / Zarar(-)		6.069.208	3.650.784
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(3.834.767)	(1.607.767)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.034.627	806.019
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(24.889)	(11.677)
Esas Faaliyet Karı / Zararı (-)		3.244.179	2.837.359
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	1.622.349	1.381.324
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	(20.468)
Finansman Gideri /Geliri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı (-)		4.866.528	4.198.215
Finansman Gelirler	33	693.770	1.098.122
Finansman Giderleri (-)	33	(1.885.833)	(303.031)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı (-)		3.674.465	4.993.306
- Dönem Vergi Gideri (-) / Geliri	36	(574.955)	(1.028.203)
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-) / Geliri	36	(10.649)	(59.340)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / Zararı (-)		3.088.861	3.905.763
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		3.088.861	3.905.763

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2022		1 Ocak – 31 Aralık 2021	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Net Dönem Karı / Zararı (-)		3.088.861		3.905.763	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			(40.626)		45.839
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	34	(40.626)		45.839	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlere İlişkin Vergiler			10.322		(10.085)
Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelenmiş Vergi Etkisi	34	10.322		(10.085)	
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider) Toplamı			(30.304)		35.754
TOPLAM KAPSAMLI GELİR			3.058.557		3.941.517

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	SERMAYE	KAR/ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER	BİRİKMİŞ KARLAR			Toplam Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
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
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
01 Ocak 2022 İtibariyle Bakiyeler	2.000.000	85.680	790.815	4.594.195	3.905.763	11.376.454
Transferler	-	-	-	3.905.763	(3.905.763)	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	3.088.861	3.088.861
Kar Payları	-	-	-	(3.243.313)	-	(3.243.313)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	(30.304)	-	-	-	(30.304)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış) (*)	-	-	-	(2.130.364)	-	(2.130.364)
31 Aralık 2022 İtibariyle Bakiyeler	2.000.000	55.376	790.815	3.126.280	3.088.861	9.061.332

(*) Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış hesap kalemi ile ilgili açıklamalar Dipnot 28'de sunulmuştur.

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	31 Aralık 2022 Bağımsız Denetimden Geçmiş	31 Aralık 2021 Bağımsız Denetimden Geçmiş
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		473.758	(1.762.469)
Dönem Karı/Zararı	28	3.088.861	3.905.763
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		628.211	(2.359.996)
Amortisman ve itfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	16-17-18-19	1.599.783	675.994
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	22-27	(335.586)	14.953
Vergi geliri-gideri ile ilgili Düzeltmeler	36	(295.687)	37.652
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	249.381	(831.392)
Ticari borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11-37	(373.553)	528.843
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler	12	80.031	(129.363)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler	12	375.698	201.066
Finansal Yatırımlarla İlgili Düzeltmeler	8	(621.147)	(3.023.065)
Dönem Karı Zararı Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler	25	(50.709)	165.316
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(3.243.313)	(3.308.236)
Ödenen Kar Payları (-)	28	(3.243.313)	(3.308.236)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.271.018)	146.454
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	272.500	396.549
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	18	(31.206)	(46.706)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları(-)	19	-	(203.390)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	2.100.000	-
Diğer Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	16	(2.481.947)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	28	(2.130.365)	-
C.FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.128.670	(474.026)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	10	1.235.993	-
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	16	-	(474.026)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	28	1.892.677	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		1.331.410	(2.090.041)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		1.331.410	(2.090.041)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.656.666	6.746.707
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		5.988.076	4.656.666

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKETİN 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	İlca 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
Vergi Dairesi ve No'su	:	www.yatirimdegerleme.com

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	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 imtiyazlı pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket ’in 2022 yılı ortalama personel sayısı 50 kişidir. (2021’ de 55 kişidir.)

“Şirket” ’in finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

Şirket’in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS’ler”) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri (devamı)

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen canlı varlıklar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara “TFRS” uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak yeniden düzenlenmiştir. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, “TFRS” kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2022 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

İşlevsel ve sunum para birimi

“Şirket” ‘in işlevsel ve sunum para birimleri Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29’a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29’da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29’u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları, TFRS’ye uygun olarak, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile, 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu da 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket’in cari yıl içerisinde önceki dönem tarihli finansal tablolarında bir düzeltmesi bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri (devamı)

2.1.1- Finansal Tabloların Onaylanması

“Şirket” finansal tabloları, yayımlanmak üzere 17 Mart 2023 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.

2.1.2- TFRS’YE Uygunluk Beyanı

“Şirket”, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını, KGK tarafından yayımlanan duyurular ve TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar dikkate alınarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.2- Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

2.3- 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. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan tahminlerle tutarlıdır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“TFRS”) Değişiklikler

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler (devamı)

i) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri - Kavramsal Çerçeve' ye Yapılan Atflara İlişkin Değişiklik

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler (devamı)

i) 1 Ocak 2022 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

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

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

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

i) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler (devamı)

i) Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (devamı)

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17- Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "Sınıflandırmanın Örtüstürülmesi" ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır. (Raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması (Devamı)

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TMS 8 Değişiklikleri- Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

Söz konusu değişiklik Şirket için finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TMS 12 Değişiklikleri- Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

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

Söz konusu değişiklik Şirket için finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4- Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("TFRS") Değişiklikler devamı)

TMS 16 Değişiklikleri- Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinde Kira Yükümlülükleri

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.5.1- Gelirlerin Kaydedilmesi

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.1- Gelirlerin kaydedilmesi (devamı)

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

2.5.2- Faiz Geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ve ilgili finansal varlıktan beklenen ömrü boyunca elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın net defter değerine getiren etkin faiz yöntemi esas alınarak ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Ticari işlemlere ilişkin faiz gelir ve kur farkı gelirleri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.5.3- Temettü Geliri

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman finansal tablolara yansıtılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak genel kurul onayı sonrasında yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.5.4- Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer veya maliyet değerinden düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Maliyet belirleme yöntemi tüm stoklar için aylık ağırlıklı ortalama olup, yarı mamuller ve mamuller üretim maliyetlerinden pay almaktadır. Net gerçekleşebilir değer, tahmini satış fiyatından stokları satışa hazır hale getirebilmek için yapılan giderlerle, pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Kullanılamaz veya satılamaz durumdaki stoklar için değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.5- İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda “Şirket” ’in 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 işverenler de 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.

2.5.6- 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 doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Binalar	15-50
Makina, tesis ve cihazlar	3-15
Taşıt araç ve gereçleri	4-5
Döşeme ve Demirbaşlar	2-50

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.6- Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve maddi duran varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın net defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve cari dönemde "Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler" hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlık kalemlerine ilişkin özkaynaklarda yer alan değerlendirme artışı, ilgili varlığın tamamen itfa olması, kullanımdan çekilmesi ya da elden çıkarılması gibi nedenlerle finansal durum tablosu dışı bırakıldığında doğrudan geçmiş yıl karlarına aktarılmaktadır.

2.5.7- 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 5 yılı geçmeyen bir süre için 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.

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen ekonomik ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen ekonomik ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu maliyetler, alım maliyetlerini kapsamaktadır ve ekonomik ömürlerine göre (2–15 yıl) itfaya tabi tutulur.

Bilgisayar yazılımları

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, ekonomik ömürlerine göre (3–15 yıl) itfaya tabi tutulur. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.7- Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

Bilgisayar yazılımları (devamı)

Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direk ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir. Maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, ekonomik ömürleri üzerinden (15 yılı geçmemek kaydıyla) itfaya tabi tutulurlar.

İşletme Birleşmesi Yoluyla Elde Edilen Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletme birleşmesi yoluyla elde edilen maddi olmayan duran varlıklar, maddi olmayan duran varlık tanımını karşılaması ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda şerefiye tutarından ayrı olarak tanımlanır ve muhasebeleştirilir. Bu tür maddi olmayan duran varlıkların maliyeti, satın alma tarihindeki gerçeğe uygun değeridir. İşletme birleşmesi yoluyla elde edilen maddi olmayan duran varlıklar başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

2.5.8- Maden Varlıkları

Maden sahası geliştirme maliyetleri, yeni cevher damarlarının değerlendirilmesi ile geliştirilmesinin yanı sıra var olan cevher damarlarının üretiminin devam ve geliştirilmesi amaçlı yer altı galerilerinin açılması, kazı yapılması, yolların yapılması gibi maliyetleri de içermektedir. Maden geliştirme maliyetleri, söz konusu madenden gelecekte bir ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu, belirli maden alanlar için tanımlanabildiği ve maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda aktifleştirilir. Üretim sırasında katlanılan maliyetler, maden sahasının geliştirilmesiyle birebir ilişkili olduğu sürece aktifleştirilir. Üretimle ilgili maliyetler ise gider olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır

Geliştirme giderlerinin araştırma ve değerlendirme giderlerinden ayrımının yapılmadığı durumlarda, söz konusu geliştirme giderleri oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Maden varlıkları, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu ve fiziksel durumlarının Şirket yönetimi tarafından belirlenen üretim kapasitesini karşılayacağı durumlarda amortismanına tabi tutulmaya başlanırlar.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.8- Maden Varlıkları (devamı)

Maden geliştirme maliyetleri gelecekte ekonomik faydanın elde edilmesinin kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda aktifleştirilir ve ekonomik fayda dikkate alınarak amortismanına tabi tutulur. Maden geliştirme maliyetleri, ilk kayda alındıkları anda ilgili maden alanları bazında tanımlanabildiği ölçüde bölümlere dağıtılır ve her bir maden sahasındaki bölümler ayrı ayrı ekonomik faydalar göz önünde bulundurularak üretim birimleri yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. İlgili madenin ömrü süresince elde edilecek ekonomik faydaların artmasını sağlayacak söz konusu madende yapılan büyük çapta ve önemli revizyon çalışmaları, aktifleştirilir. Bu kapsamda değerlendirilebilecek, büyük çapta ve önemli revizyonlar haricindeki bakım ve onarım giderleri oluştukları dönemin kapsamlı gelir tablosuna gider olarak kaydedilir. Her bir maden sahasındaki maden geliştirme maliyetleri; dönem içerisinde ilgili madenden çıkarılan toplam ton bazındaki maden miktarının, söz konusu madendeki toplam ton bazındaki görünür ve işlenebilir geri kalan maden rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan itfa oranı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Her bir maden sahasındaki görünür ve mümkün rezerv miktarları, öngörülebilir gelecekte ekonomik olarak çıkarılıp işlenebileceği bilinen ve ölçülebilen kaynağı göstermektedir. Maden işletme hakları ise elde etme maliyetinden finansal tablolara yansıtılmakta olup dönem içerisinde yer altı ve açık ocaktan çıkarılan ton bazındaki maden miktarının, görünür ve mümkün işlenebilir geri kalan ton bazındaki maden rezerv miktarına bölünmesi suretiyle bulunan amortisman oranı kullanılarak itfa edilmektedir.

Maden Hakları

Maden rezervleri, belirlendikleri sırada ekonomik ve yasal olarak çıkarılabilen ve soda külü veya sodyum bikarbonata işlenebilen trona rezervlerini içerir. Madencilik rezervleri ilk olarak gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilir. Daha sonra madencilik rezervleri başlangıç değerinden birikmiş itfa paylarının ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının düşülmesiyle gösterilir. Şirket maden haklarını yönetimin tahminlerine bağlı üretim miktarına göre bağımsız uzmanlarca belirlenen toplam maden rezervinin tüketim ömrüne göre itfa eder. Maden haklarının ortalama ömrü 50-60 yıl arasındadır.

2.5.9- Geliştirme Maliyetleri

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 değerlendirilirler. Diğer geliştirme giderleri ve araştırma giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez. Aktifleştirilen geliştirme giderleri, ürünün ticari üretiminin başlaması ile öngörülen proje ömrü içerisinde doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir. Dönem itfa ve tükenme payları giderleri gerçekleştiğinde satışların maliyeti ile faaliyet giderlerinde muhasebeleştirilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.10- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan gayrimenkuller “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standardı uygulanır. TMS 16’ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında transfer tarihinde meydana gelen farklılık TMS 16’ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutulur ve değerlendirme farkları özkaynaklar ile ilişkilendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi, her yıl için konuyla ilgili SPK lisansına ve gerekli mesleki birikime sahip bağımsız değerlendirme firmaları tarafından yapılmaktadır (Dipnot 17). Sonraki dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir. Eğer varlığın değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her tür alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

2.5.11- Türev Araçlar ve Riskten Korunma Amaçlı Araçlar

Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir.

2.5.12- Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her rapor tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olan ifade eden net gerçekleştirilebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.13- Kiralamalar

Kullanım Hakkı Varlıkları

“Şirket”, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- “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.

Kira Yükümlülükleri

“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:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında “Şirket” tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- “Şirket” ’in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- 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.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.13- Kiralamalar

“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:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- 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.

2.5.14- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.14- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.14- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınırlar. Müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleriyle değerlendirilir ve işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen özellikli varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Banka kredilerine ilişkin kur farkları, faiz giderleri ile ilişkilendirildikleri sürece aktifleştirilirler. Faiz giderleriyle birlikte aktifleştirilecek kur farkı gelir ve giderleri şirketin kendi fonksiyonel para biriminde borçlanması halinde katlanacağı borçlanma giderleri ile hâlihazırda yabancı para cinsinden borçlanma yoluyla katlandığı borçlanma giderleri arasındaki değer farkı göz önünde bulundurularak belirlenir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.14- Finansal Araçlar

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 düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa 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 Varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen dövize 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.

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.

2.5.15- Ticari Alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığında düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.16- Ticari Borçlar

Ticari borçlar, Şirket'in olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödenmesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilirler ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler.

2.5.17- Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Bir faaliyet bölümünün, raporlanabilir bölüm olarak belirlenebilmesi için, işletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının %10'unu veya daha fazlasını oluşturması, raporlanan kâr veya zararının %10'u veya daha fazlası olması veya varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının %10'u veya daha fazlası olması gerekmektedir.

Yönetimin bölüme ilişkin bilgilerin finansal tablo kullanıcıları için faydalı olacağına inanması durumunda, yukarıdaki sayısal alt sınırlardan herhangi birini karşılamayan faaliyet bölümleri de raporlanabilir bölümler olarak değerlendirilebilir ve bunlara ilişkin bilgiler ayrı olarak açıklanabilir.

2.5.18- 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 Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal tabloların hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (Türk Lirası dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak 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 alınmak suretiyle Türk Lirası 'na çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.18- Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

- 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 Türk Lirası 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 Türk Lirası’na çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda Türk Lirası ’na çevrilmektedirler. 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 günün kurundan Türk Lirası’na çevrilerek ifade edilmektedir.

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Alış kuru	Satış kuru	Alış kuru	Satış kuru
Avro / TL	19,9349	19,9708	15,0761	15,1365
ABD Doları / TL	18,6983	18,7320	13,3197	13,3731
İngiliz Sterlini / TL	22,4892	22,6065	17,9667	18,0604
Avustralya Doları / TL	12,6670	12,7497	9,6554	9,7184
İsveç Kronu / TL	1,7837	1,8022	1,4659	1,4810
Danimarka Kronu / TL	2,6766	2,6897	2,0254	2,0353
İsviçre Frangı / TL	20,2019	20,3316	14,5602	14,6537
Kanada Doları / TL	13,7896	13,8518	10,4579	10,5051
Kuveyt Dinarı / TL	60,7537	61,5487	43,8143	44,3876
Norveç Kronu / TL	1,8900	1,9027	1,5078	1,5176

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.19- 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.

2.5.20- Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında ayrılmaktadır. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Karşılıklar (devamı)

Karşılık tutarı, paranın zaman değerine ilişkin mevcut piyasa değerlendirmelerini ve borca özgü riskleri yansıtan vergi öncesi oranlar kullanılarak yükümlülüğü yerine getirilmesi için tahmin edilen giderlerin bugünkü değeri olarak ölçülür. Karşılık tutarında zamanın geçmesinden kaynaklanan artış faiz gideri olarak kaydedilir. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

2.5.21- Devlet Teşvik ve Yardımları

Tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların Şirket tarafından yerine getirileceğine ve teşviğin Şirket tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilir. Devlet yardımının bir gider ile ilişkili olması durumunda, bu yardımın karşılayacağı giderler ile eşleşecek şekilde gelirleştirilir. Devlet yardımının bir varlık ile ilişkili olması durumunda ise bu gelir ertelenmiş gelir olarak kaydedilir.

Giderlere ilişkin alınan devlet teşvikleri, giderlerin olduğu dönem ile eşleşmesi amacıyla giderlerin olduğu döneme kadar ertelenir ve karşılığı olduğu giderlerin olduğu dönemde gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.21- Devlet Teşvik ve Yardımları (devamı)

Maddi duran varlıklarla ilgili devlet teşvikleri ertelenmiş devlet teşvikleri olarak uzun vadeli yükümlülükler altında muhasebeleştirilir ve ilgili varlıkların ekonomik ömürleri boyunca doğrusal amortisman yöntemi ile gelir tablosuna kaydedilir. Yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, Şirket'in teşvik talepleri yetkili makamlar tarafından onaylandığı zaman tanımlanır.

2.5.22- Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları:

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir.

Gelir tablosuna çalışan giderleri olarak yansıtılmış olan, tanımlanmış fayda planlarına ilişkin cari hizmet maliyeti, bir varlığın maliyetine eklenenler hariç, cari yılda çalışan hizmetlerinden kaynaklanan tanımlanmış fayda yükümlülüğündeki, fayda değişikliği kısıntıları ve ödemelerdeki artışı ifade eder. Geçmiş hizmet maliyetleri oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

Net faiz gideri, tanımlanmış fayda yükümlülüğünün net değerine ve planlanmış varlığın gerçeğe uygun değerine, iskonto oranı uygulanarak hesaplanmasıyla bulunur. Bu maliyet kar veya zarar tablosunda çalışan giderleri altında muhasebeleştirilir.

Aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ile aktüeryal varsayım değişikliklerinden doğan tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları, oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklara yansıtılır.

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.23- 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 imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.5.23- Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

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.

2.5.24- Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasında değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tabloların ayrılmaz bir parçası olarak nakit akış tablosu düzenlemektedir. Döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri olarak sınıflandırılmaktadır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Şirket, işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit giriş ve çıkışlarını net (dolaylı) yöntemle finansal tablolarda sunmayı tercih etmiştir.

Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.5.25- Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, raporlama boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve enflasyon düzeltmesi farkları hesabından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

2.5.26- Netleştirme

Bir finansal varlık ve borcun birbirine mahsup edilerek net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir. Yasal hak, gelecekteki bir olaya bağlı olmamalı, normal operasyonel akışta ve şirketin ya da karşı tarafın temerrüt, aciz hali ya da iflası durumunda dahi kullanılabilir olmalıdır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

2.6.1- Stokların Net Gerçekleşebilir Değeri

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yönetim, değer düşüklüğü hesaplamasında, stokların satışından gelecekte elde edilecek nakit akım tutarlarını, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşacak tahmini satış fiyatını ve satış gerçekleşirmek için gerekli tahmini satış maliyeti tutarını tahmin etmiştir.

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.

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 kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, “Şirket” in 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 özkaynaklar altındaki kıdem tazminatlarından aktüeryal kayıp/kazançlar fonunda muhasebeleştirilir.

2.6.4- Şüpheli Alacak Karşılıkları

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için bir şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.- 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 2022 ve 31 Aralık 2021 hesap dönemleri içerisinde “TFRS 3 İşletme Birleşmeleri” kapsamında değerlendirilen bir işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Diğer İşletmelerdeki Payları bulunmamaktadır.

DİPNOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa Hesabı	46.280	6.553
Bankalar Hesabı	5.941.796	4.650.113
Toplam	5.988.076	4.656.666

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle banka mevduatında blokeli tutarı bulunmamaktadır.

DİPNOT 7 – TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Türev Finansal Araçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 8 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Yatırımlar	3.644.211	3.023.065
-Diğer Finansal Yatırımlar	3.644.211	3.023.065
TOPLAM	3.644.211	3.644.211

DİPNOT 9 – İŞ ORTAKLIKLARI VE İŞTİRAKLER

Özkaynak Yöntemi; iştirakteki yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilerek, sonrasında bu tutarın yatırım yapılan iştirakin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları bulunmamaktadır.

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Alacaklar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.152.806	1.335.283
Alıcılar	1.209.829	1.380.237
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(57.023)	(44.954)
Beklenen Kredi Zararı	57.003	164.740
Beklenen Kredi Zararı (-)	(57.003)	(164.740)
Şüpheli Ticari Alacaklar	34.852	36.819
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(34.852)	(36.819)
Toplam	1.152.806	1.335.283

“Şirket” tahsil imkânı kalmayan alacakları için şüpheli alacak karşılığı ayırmıştır. Şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememeye tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. “Şirket”, alacaklarının tahsil edilip edilemeyeceğine karar verirken, söz konusu alacakların kredi kalitesinde, ilk oluştuğu tarihten rapor tarihine kadar bir değişiklik olup olmadığını değerlendirir.

“Şirket” çok sayıda müşteriyle çalıştığından kredi riski dağılmış durumdadır ve önemli bir kredi riski yoğunlaşması yoktur. Dolayısıyla, “Şirket” Yönetimi ekli finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek olmadığı kanaatindedir.

Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar ve beklenen kredi zararları karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022
Dönem başı – 1 Ocak 2022	36.819
Dönem İçerisinde Ayrılanlar	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	(1.967)
Dönem Sonu – 31 Aralık 2022	34.852

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçen ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibi olup söz konusu ticari alacaklara temerrüt faiz oranlarına göre beklenen kredi zararı hesaplaması yapılmıştır.

Temerrüt Oranları	Gün	Brüt Defter Değeri	12 Aylık Beklenen Kredi Zararı Karşılığı
%1-%3	Cari	1.148.650	11.527
%3	Vadesi 1-30 Gün geçmiş	-	-
%3	Vadesi 31-60 Gün geçmiş	-	-
%3	Vadesi 61-90 Gün geçmiş	11.800	354
%3	Vadesi 90 günden fazla geçen	68.985	45.122
Toplam		1.229.435	57.003

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Borçlar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>	354.242	710.548
Satıcılar	56.817	357.406
Diğer Ticari Borçlar	297.425	353.142
Toplam	354.242	710.548

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari alacaklarının ortalama vadesi 64 gündür.
(31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacaklarının ortalama vadesi 55 gündür.)

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari borçlarının ortalama vadesi 35 gündür.
(31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari borçlarının ortalama vadesi 15 gündür.)

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari alacaklarına uygulanan faiz oranı 9,75'tir.
(31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacaklarına uygulanan faiz oranı 14,75'dir.)

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari borçlarına uygulanan faiz oranı 10,75'tir.
(31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari borçlarına uygulanan faiz oranı 15,75'dir.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Alacaklar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	106.701	242.866
Sistem Oto Kiralama A.Ş.	102.000	242.866
Personelden Alacaklar	4.701	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	726.150	671.050
Diğer Alacaklar	726.150	671.050
Toplam	832.851	913.916

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Alacaklar / Uzun Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8.630	7.596
Verilen Depozito ve Teminatlar	8.630	7.596
Toplam	8.630	7.596

Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Borçlar /Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	260.345	209.702
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	260.345	209.702
Toplam	260.345	209.702

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Borçları yoktur.

DİPNOT 13 - STOKLAR

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 15 – SÖZLEŞME VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Sözleşme Varlıkları bulunmamaktadır.

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Sözleşme Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

“Şirket” in taşıtlar ve binalar için varlık kiralalamaları bulunmaktadır. Ortalama Kiralama Süresi 5 yıldır. “Şirket” in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet değeri	1 Ocak 2022 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Sözleşme Değişikliği	31 Aralık 2022 Maliyetleri
Taşıtlar	1.440.249	-	-	2.046.415	3.486.664
Binalar	896.861	-	-	435.532	1.332.393
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	2.337.110	-	-	-	4.819.057
Birikmiş itfa ve tükenme payları	1 Ocak 2022 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Sözleşme Değişikliği	31 Aralık 2022 Maliyetleri
Birikmiş Amortismanlar (-)	(798.280)	(1.508.174)	-	-	(2.306.454)
Toplam	(798.280)	-	-	-	(2.306.454)
Net kayıtlı değeri	1.538.830				2.512.604

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” in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemlere ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022

Genel yönetim giderleri

1.508.174

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Binalar	321.191	35.146
Taşıtlar	1.519.699	600.360
Toplam	1.840.890	925.506

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Uzun Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Binalar	300.959	191.164
Taşıtlar	1.467.858	600.360
Toplam	1.768.817	791.524

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkul ve Birikmiş Amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır;

Hesap Adı	1 Ocak 2022 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar (*)	Transferler	31 Aralık 2022 Maliyetleri
Arazi ve Arsalar	2.600.000	-	(2.100.000)	-	500.000
Toplam Maliyet	2.600.000	-	(2.100.000)	-	500.000
Net Kayıtlı Değeri	2.600.000				500.000

(*) Arsa ve Araziler hesabında çıkış olarak gösterilen tutar, Şirket’in 27.05.2022 tarihli Kısmi Bölünme gerçekleştirmesi ve ilgili kalemin Bölünmeye katılan (Devralan) Şirkete aktarılmasından kaynaklanmaktadır. Bölünmeye katılan Şirket ile ilgili bilgiler Dipnot 28’de sunulmuştur.

Hesap Adı	1 Ocak 2021 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2021 Maliyetleri
Arazi ve Arsalar	2.600.000	-	-	-	2.600.000
Toplam Maliyet	2.600.000	-	-	-	2.600.000
Net Kayıtlı Değeri	2.600.000	-	-	-	2.600.000

DİPNOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Maddi Duran Varlıklarında ve Birikmiş Amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2022 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar (*)	Transferler	31 Aralık 2022 Maliyetleri
Binalar	296.610	-	(296.610)	-	-
Demirbaşlar	425.880	31.206	-	-	457.086
Diğer Maddi Varlıklar	86.203	-	-	-	86.203
Toplam	808.693	31.206	(296.610)	-	543.289
Hesap Adı	1 Ocak 2022 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022 Amortismanları
Toplam Birikmiş Amortisman	(470.287)	(23.546)	24.110	-	(469.723)
Net Kayıtlı Değer	338.406				73.566

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

(*) Binalar hesabında çıkış olarak gösterilen tutar, Şirket’in 27.05.2022 tarihli Kısmi Bölünme gerçekleştirmesi ve ilgili kalemin Bölünmeye katılan (Devralan) Şirkete aktarılmasından kaynaklanmaktadır. Bölünmeye katılan Şirket ile ilgili bilgiler Dipnot 28’de sunulmuştur.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıklarında ve Birikmiş Amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Ocak 2022 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022 Maliyetleri
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	388.218	-	-	-	388.218
Toplam	388.218				388.218
Hesap Adı	1 Ocak 2022 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022 Amortismanları
İtfa Payları (-)	(185.304)	(68.063)			(253.367)
Net Kayıtlı Değeri	202.914				134.851

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

DİPNOT 20 – ŞEREFİYE

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Şerefiyesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 21 – DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Şirket ’in 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle 467.773 TL SGK Teşvikleri bulunmaktadır. (2021: 291.587 TL)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 22 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar ve İcra Takipleri

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aleyhe açılan davası bulunmamaktadır.
Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aleyhe açılan davası bulunmamaktadır.

Karşılıklar

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ayırmış olduğu karşılık tutarları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin Karşılığı	40.037	94.190
Toplam	40.037	94.190

Uzun Vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	276.010	527.139
Toplam	276.010	527.139

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

"Şirket" 'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aktifleri üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

Teminat / Rehin / İpotekler

Şirket'in verdiği nakit teminat tutarı bulunmamaktadır.

Şirket'in aldığı teminat mektupları bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla taahhütleri bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 24 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen Sipariş Avansları	12.688	3.591
Gelecek Aylara Ait Giderler	35.397	27.247
Toplam	48.085	30.838

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler / Kısa Vadeli	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan Sipariş Avansları	66.904	-
Toplam	66.904	-

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 25 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Diğer Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Dönen Varlıklar	617.724	567.015
Gelir Tahakkukları	6.657	-
Devreden KDV	536.187	497.821
İş Avansları	74.880	69.194
Toplam	617.724	567.015

Diğer Yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(32.539)	263.476
Dönem Karı Vergi Karşılığı	574.955	1.028.203
Dönem Karından Peşin Ödenen Vergiler (-)	(607.494)	(764.727)
Toplam	(32.539)	263.476

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 26 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Borçlanma Maliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar:

"Şirket" in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalarına İlişkin Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele Borçlar	168.782	52.260
Ödenecek SGK	400.095	191.562
Toplam	568.877	243.822

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında uzun vadeli karşılıklar:

Türkiye'de yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tutarı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin karşılıklar aşağıda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	276.010	527.139
Toplam	276.010	527.139

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür.

Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Rapor tarihindeki karşılıklar yıllık %18,10 enflasyon (31 Aralık 2021: %13,58) ve %21,85 faiz oranı (31 Aralık 2021: %18,45) varsayımlarına göre bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden hesaplanmıştır.

Hesaplama kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı (%)	3,11	4,29
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı (%)	87,36	100

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar içerisindeki kıdem tazminatı karşılığı hesabının hareketi aşağıda sunulmuştur.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	527.139	548.230
Cari Dönem Gideri	(251.129)	(21.091)
- Dönem İçerisinde Yapılan Ödemeler (-)	(426.318)	(153.604)
- Faiz Maliyeti	8.305	24.655
- Hizmet Maliyeti	126.258	153.697
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	40.626	(45.839)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	276.010	527.139

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır.

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Sermaye Tutarı	Sermaye Oran (%)	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı	Sermaye Oran (%)	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 2022 tarihi itibariyle yasal kayıtlarındaki dönem karı 2.966.181 TL, TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolardaki net dönem karı ise 3.088.861 TL'dir.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle brüt 3.243.313 TL temettü ödemesi yapılmıştır. (2021: 3.308.236 TL)

TTK'ye göre yasal yedekler I. ve II.tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. TTK'ya göre 1. Tertip yasal yedekler, "Şirket" 'in ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya 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.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle özkaynakları aşağıda açıklanmıştır.

Öz kaynaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
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	55.376	85.680
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm ve Kazançları / Kayıpları	69.220	109.847
Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelenmiş Vergi Etkisi	(13.844)	(24.167)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	790.815	790.815
Yasal Yedekler	790.815	790.815
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	3.126.280	4.594.195
Geçmiş Yıl Karları (*)	2.655.739	3.011.596
Diğer Kar Yedekleri	142.624	1.622.796
TFRS Geçmiş Yıl Kar / Zarar	327.915	(40.197)
Net Dönem Karı / Zararı	3.088.861	3.905.763
Toplam	9.061.332	11.376.454

(*) “Şirket” 27.05.2022 tarihinde kısmi bölünme gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler hesabından 1.775.017 TL, Geçmiş Yıllar Karları hesabından 591.931 TL tutarında mahsuben Arsa ve Araziler Hesabından 2.100.000 TL ve Binalar hesabından 296.610 TL, bölünen firmaya aktarılmıştır.

Bölünmeye katılan (devralan) Şirket ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Rehber Taahhüt İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Adresi	Birlik Mah. 457. Sk. Rüyam Apt. No:5/6 Çankaya / ANKARA
Kayıtlı Olduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü
Bölünmenin Kabulüne İlişkin Genel Kurul Kararının Tarihi	27.05.2022

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Satışları aşağıda açıklanmıştır.

Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yurtiçi Satışlar	25.725.589	18.421.946
Satıştan İadeler (-)	(3.039)	-
Toplam	25.722.550	18.421.946

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Satışların Maliyeti	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Satılan Hizmet Faaliyeti (-)	(19.653.341)	14.771.162
Toplam	(19.653.341)	14.771.162

DİPNOT 30 – FAALİYET GİDERLERİ

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Faaliyet Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri	3.834.767	1.607.767
Toplam	3.834.767	1.607.767

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 30 – FAALİYET GİDERLERİ (devamı)

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak-31 Aralık 2022	01 Ocak-31 Aralık 2021
Huzur Hakları	52.457	301.681
Amortisman Giderleri	1.600.459	208.986
Müşavirlik ve Hukuk Giderleri	220.224	274.144
Oda ve İşyeri Aidat Giderleri	776.772	83.887
Sigorta Giderleri	88.795	89.017
Vergi ve Harç Giderleri	49.925	41.461
Haberleşme Giderleri	126.545	81.473
Araç Giderleri	317.049	-
Personel Giderleri	13.926	75.970
Temizlik ve Mutfak Giderleri	60.392	41.445
Diğer Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	61.817	87.218
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	73.814	30.109
Bakım Onarım Giderleri	284.740	123.135
Kırtasiye Giderleri	42.795	15.033
Nakliye ve Kargo Giderleri	15.606	11.425
Gider Kaydedilen Demirbaşlar	8.116	10.277
Mahkeme ve Noter Giderleri	5.522	4.621
Banka ve Masraf Giderleri	14.130	6.604
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	-	114.675
İlan ve Reklam Giderleri	-	6.182
Diğer Giderler	21.683	424
Toplam	3.834.767	1.607.767

DİPNOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak-31 Aralık 2022	01 Ocak-31 Aralık 2021
Vade Farkı ve Faiz Geliri	368.227	342.756
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Dava Karşılığı)	-	50.000
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Şüpheli Alacak Karşılığı)	109.704	351.840
Reeskont Faiz Gelirleri	44.954	-
Diğer Gelir ve Karlar	468.542	25.423
Kira Gelirleri	43.200	36.000
Toplam	1.034.627	806.019

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (devamı)

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak-31 Aralık 2022	01 Ocak-31 Aralık 2021
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	295
Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	6.345	2.753
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	18.544	8.629
Toplam	24.889	11.677

DİPNOT 32 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Mevduat Faiz Gelirleri	336.808	171.264
Menkul Kıymet Satış Karları	109.489	1.093.535
Sabit Kıymet Satış Karları	58.263	116.525
Menkul Kıymet Yatırımlarından Faiz Gelirleri	1.117.788	
Toplam	1.622.348	1.381.324

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	20.468
Toplam	-	20.468

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Diğer Finansman Gelirleri	-	39.561
Kur Farkı Geliri	693.770	1.058.561
Toplam	693.770	1.098.122

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (devamı)

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kur Farkı Giderleri	-	1.275
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	1.885.833	301.756
Toplam	1.885.833	303.031

DİPNOT 34 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde “Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)” hesabında muhasebeleştirilmiştir. Dönem içi değişim aşağıdaki gibidir:

Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(30.304)	35.754
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(40.626)	45.839
Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelemiş Vergi Etkisi	10.322	(10.085)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider	(30.304)	35.754

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

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıkları yoktur.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Vergi Oranı

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %23 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %25). Türkiye’de 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanmıştır. Bu kanun değişikliği ile 1 Ocak-31 Aralık 2021 dönemi için %25 oranı vergi oranı dikkate alınacaktır. Geçici vergi dönemleri üçer aylık olmakla birlikte, beyan edilecek kazancın hesaplanmasında üç, altı, dokuz ve on iki aylık mali tablolar esas alındığından, 2021 yılının tüm yılın birikimli kurumlar vergisi matrahı üzerinden %25 oranı dikkate alınarak vergilendirme yapılacaktır. 2022 Yılı için ise; kurumlar vergisinin matrahı üzerinden %23 oranı dikkate alınarak vergilendirme yapılacaktır. Yeni bir düzenleme olmaz ise 2023 yılında kurumlar vergisi oranı %20 olarak uygulanacaktır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı yapılması gerekmektedir. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 21 Aralık 2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15’den % 10’a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

“Şirket” in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü aşağıda açıklanmıştır:

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	574.955	1.028.203
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler (-)	(607.494)	(764.728)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(32.539)	263.475

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Dönem Vergi Geliri (Gideri)

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kar veya Zarar Tablolarında yer alan vergi gelir / giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Dönem Vergi Gideri	(574.955)	(1.028.203)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(10.649)	(59.340)
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Gideri/Geliri	(585.604)	(1.087.543)

Ertelenmiş Vergi

1 Ocak-31 Aralık 2022 dönemi ertelenmiş vergi hesaplamasında; TMS-12 “Gelir Vergileri” standardının ölçme başlığı içerisinde yer verilen “ertelenmiş vergi varlıkları veya borçları raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranlarına (ve vergi kanunlarına) dayanılarak varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları kullanılmak suretiyle hesaplanır.” hükmü gereği Türkiye’deki Şirket için ertelenmiş vergi hesaplamasında %20 oranı dikkate alınmıştır. (2021: %22)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar için yürürlükteki vergi oranı üzerinden hesaplanmış olan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

ERTELENMİŞ VERGİ	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Önceki Dönem Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(328.039)	(12.473)
Cari Dönem Ertelenmiş Dönem Karı Vergi Varlığı	3.719.519	2.865.589
Cari Dönem Ertelenmiş Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	4.081.997	3.193.628
Ertelenmiş Vergi Varlığı Net	(362.478)	(328.039)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi tutarlarının detayı aşağıda açıklanmıştır.

Geçici Farklar	TFRS Düzeltmeler		Ertelenmiş Vergi Etkisi	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2020	31 Aralık 2022 (%20)	31 Aralık 2020 (%22)
Şüpheli Alacaklar ile ilgili Düzeltmeler	34.852	36.819	6.970	8.100
Vade Farkı Hesaplaması ile İlgili Düzeltmeler	57.023	44.954	11.405	9.890
Reeskont Hesaplaması ile İlgili Düzeltmeler	57.003	164.740	11.401	36.243
Kullanım Hakkı Varlıklar ile İlgili Düzeltmeler	2.306.454	2.524.886	461.291	555.475
İzin Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	40.037	94.190	8.007	20.722
Kiralama Yükümlülükleri ile İlgili Düzeltmeler	1.224.150	-	244.830	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	3.719.519	2.865.589	743.904	630.430
Amortisman ve İtfa Payları ile ilgili Düzeltmeler	85.282	82.621	17.056	18.177
Kiralama Yükümlülükleri ile İlgili Düzeltmeler	1.154.939	2.337.110	230.988	514.164
Kıdem Tazminatı ile ilgili Düzeltmeler	379.077	697.971	75.815	153.553
Bankalar ile ilgili Düzeltmeler	75.926	75.926	15.185	16.704
Finansal Yatırımlar ile İlgili Düzeltmeler	1.108.212	-	221.642	-
Kullanım Hakkı Varlıklar ile İlgili Düzeltmeler	1.278.561	-	255.712	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	4.081.997	3.193.628	816.399	702.598
Ertelenmiş Vergi Net	(362.478)	(328.039)	(72.496)	(72.168)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 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	-	-	102.000	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	102.000	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 38 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Dönem içerisinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden değerlendirilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin değerlemelerinden doğan kur kazancı veya / zararı, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

DİPNOT 39 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Riski Yönetimi

"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.

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.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Sermaye Riski Yönetimi

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin değerlendirilmesinde esas alınacak finansal araçlar oranı aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam Yükümlülük	3.609.707	1.717.030
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.840.890	925.506
Uzun Vadeli Yükümlülük	1.768.817	791.524
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	5.988.076	4.656.666
Net Yükümlülük	(2.378.369)	(2.939.636)
Toplam Özkaynaklar	9.061.332	11.376.454
Toplam Sermaye (Net Yükümlülük + Toplam Özkaynaklar)	6.682.963	8.436.818
Net Yükümlülük / Toplam Sermayeye Oranı	(0,36)	(0,35)
Net Yükümlülük / Toplam Özkaynaklar Oranı*	(0,27)	(0,26)

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

Finansal Risk Faktörleri

“Şirket” ’in 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.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

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 bulundurmak, 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.

“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, İlişkili Taraflardan Alacaklar dışında çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriyi 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 2022 tarihi itibarıyla alacaklarının, dolayısıyla kredi riskinin durumu aşağıda açıklanmıştır.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, “Şirket” ’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememesi 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 2022 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçlarının genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Ticari Borçlar	354.242	354.242	-
Diğer Borçlar	260.345	260.345	-
Toplam	614.587	614.587	-

“Şirket” ’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçlarının genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

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 bir muhasebe dönemi içerisinde kullandığı kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların ödenmeyen kısımları, likidite riski yönetimi çerçevesinde değerlendirildiğinde risk altındadır ve 2022 – 2021 dönem sonları itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borç bakiyelerinin tamamı likidite riski kapsamında yukarıdaki tabloda sıralanmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK-31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

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

Piyasa riski yönetimi

Piyasa riski kurlarda meydana gelecek ve “Şirket” ’i olumsuz etkileyecek değişimlerdir. Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Şirket’in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

Kur riski yönetimi

Kur riski, herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir.

Dönem içerisinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası’na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden değerlendirilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin değerlemelerinden doğan kur kazancı veya / zararı, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır.

DİPNOT 41 – PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle hisse başına isabet eden kar ya da zarar aşağıda hesaplanmıştır.

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net Dönem Kar / Zararı	3.088.861	3.905.763
Her Biri 10 TL Olan Nominal Değerli Hisse Sayısı	200.000	200.000
Hisse Başına Kazanç / Zarar	15,45	19,53

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

DİPNOT 42 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

“Şirket” ’in raporlama döneminden sonra finansal tablolarını etkileyecek olay gerçekleşmemiştir.

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

“Şirket” ’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususları bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 44 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

12.03.2023 tarihli RG’de yayımlanan 7440 sayılı Kanun ile depremin oluşturduğu etkilerin giderilmesini temin etmek amacıyla “ek vergi” de ihdas etmiştir. Yapılan düzenleme uyarınca, kurumlar vergisi mükellefleri tarafından, 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) ile diğer kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile aynı KVK’nın 32/A maddesi kapsamında indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin %10 oranında, KVK’nın 5/1-a maddesinde düzenlenen istisna ile yurt dışından elde edilen ve en az %15 oranında vergi yükü taşıdığı tevsik edilen istisna kazançlar (yurt içi ve yurt dışı iştirak kazancı) üzerinden ise %5 oranında ek vergi hesaplanacaktır.

DİPNOT 45 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket’in, KGK’nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	23.000	17.500
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-