

**YATIRIM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2020 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Bu rapor 3 sayfa denetim raporu ile 44 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 2020 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 2020 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 2020 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 dönemselilik 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.

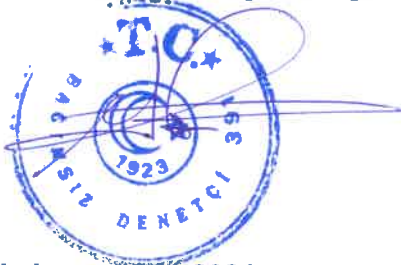
2) Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca "Şirket" in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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.
A Member Firm of INPACT International Limited*

Muhiddin ALTUNTAŞ
Sorumlu Ortak Baş Denetçi



Ankara, 16.03.2021



Adres : Mutlukent Mah.1978. Cad. No: 14 – 06810 – Ümitköy-ANKARA
Tel – Faks: +90 312 236 48 36 pbx – 236 48 38 – 441 32 12
E-posta : info@meridyendenetim.com
Web : www.meridyendenetim.com – www.inpactint.com



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK- 31 Aralık 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR		12.957.939	12.186.744		
Dönen Varlıklar		8.799.120	6.939.225		
Nakit ve Nakit Benzerleri	6,40	6.746.707	5.204.059		
Ticari Alacaklar	11,40	503.891	735.977		
- ilişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11,40	503.891	735.977		
Diğer Alacaklar	12,37,40	785.135	941.270		
- ilişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	12,37,40	579.060	764.411		
- ilişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12,40	206.075	176.859		
Peşin Ödenmiş Giderler	24	31.056	34.041		
Diğer Dönen Varlıklar	25	732.331	23.878		
Duran Varlıklar		4.158.819	5.247.519		
Diğer Alacaklar	12,40	7.014	6.227		
- ilişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12,40	7.014	6.227		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	2.600.000	3.839.300		
Maddi Duran Varlıklar	18	703.879	1.103.052		
Kullanım Hakkı Varlıklar	16	846.839	-		
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.087	3.257		
Ertelemiş Vergi Varlığı	36	-	295.683		

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31 Aralık 2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş	31 Aralık 2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR		12.957.939	12.186.744
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.119.126	1.113.316
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10,40	-	135.952
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	16	295.597	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	25,40	-	4.024
Ticari Borçlar	11,40	181.923	236.437
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11,40	181.923	236.437
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27	147.088	111.676
Diğer Borçlar	12,40	105.370	4.837
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12,40	105.370	4.837
Ertelemiş Gelirler	24	-	88.676
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	295.248	379.375
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	93.900	19.415
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yatırımlar	22	43.900	19.415
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	50.000	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25	-	132.924
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.095.641	591.710
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	16	544.667	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	22,27	548.230	563.171
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	36	2.744	28.539
Öz kaynaklar		10.743.172	10.481.718
Sermaye	28	2.000.000	2.000.000
K/Zda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	49.926	6.530
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	790.815	4.195.066
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	28	3.496.330	1.665.599
Net Dönem Karı/Zararı	28	4.406.101	2.614.523

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	01 Ocak-31 Aralık 2020		01 Ocak-31 Aralık 2019	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Hasılat	29	18.635.128		12.668.064	
Satışların Maliyeti (-)	29	(12.634.031)		(8.408.697)	
Brüt Kar/Zarar			6.001.097		4.259.367
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(1.568.168)		(1.192.480)	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	928.534		217.089	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(626.426)		(776.924)	
Esas Faaliyet Karı/Zararı			4.735.037		2.507.052
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	1.238.605		196.366	
Finansman Gideri /Geliri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı			5.973.642		2.703.418
Finansman Gelirleri	33	111.520		636.135	
Finansman Giderleri (-)	33	(192.883)		(132.779)	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı			5.892.279		3.206.774
Dönem Vergi Gideri/Geliri	36	(1.228.530)		(861.237)	
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	36	(257.648)		268.986	
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı			4.406.101		2.614.523
DÖNEM KARI/ZARARI			4.406.101		2.614.523

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Net Dönem Karı/Zararı	28-34	4.406.101		2.614.523	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28-34		55.636		8.372
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	28-34	55.636		8.372	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlere İlişkin Vergiler	28-34		(12.240)		(1.842)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	28-34	(12.240)		(1.842)	
Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı			43.396		6.530
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.449.497		2.621.053	

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	SERMAYE	KAR/ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER	BİRİKMiŞ KARLAR			Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	
01 Ocak 2019 İtibariyle Bakıyeler	2.000.000	201.741	4.017.298	2.857.051	1.555.855	10.631.945
Transferler	-	-	-	1.555.855	(1.555.855)	-
Kar Payları	-	-	177.768	-	-	177.768
Net Dönem Karı	-	-	-	-	2.614.523	2.614.523
Toplam Diğ er Kapsamlı Gelir	-	(195.211)	-	-	-	(195.211)
Diğ er Değ iş iklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	(2.747.307)	-	(2.747.307)
31 Aralık 2019 İtibariyle Bakıyeler	2.000.000	6.530	4.195.066	1.665.599	2.614.523	10.481.718
01 Ocak 2020 İtibariyle Bakıyeler	2.000.000	6.530	4.195.066	1.665.599	2.614.523	10.481.718
Transferler	-	-	-	2.614.523	(2.614.523)	-
Net Dönem Karı	-	-	-	-	4.406.101	4.406.101
Ödenen Kar Payları	-	-	(1.887.059)	-	-	(1.887.059)
Toplam Diğ er Kapsamlı Gelir	-	43.396	-	-	-	43.396
Diğ er Değ iş iklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	(1.517.192)	(783.792)	-	(2.300.984)
31 Aralık 2020 İtibariyle Bakıyeler	2.000.000	49.926	790.815	3.496.330	4.406.101	10.743.172

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	31 Aralık 2020 Bağımsız Denetimden Geçmiş	31 Aralık 2019 Bağımsız Denetimden Geçmiş
A-İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.691.387	1.357.182
Dönem Karı/Zararı	28	4.406.101	2.614.523
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(276.317)	(1.257.341)
Amortisman ve itfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	16-17- 18-19	264.706	60.719
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	22-27	102.940	786.160
Vergi geliri-gideri ile ilgili Düzeltmeler	36	(185.761)	861.237
Diğer Nakit Girişleri ve Çıkışları	25	(841.377)	(1.209.967)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11	143.410	587.599
Ödenen Kıdem Tazminatları	27	-	147.724
Vergi Ödemeleri / İadeleri	36	-	(1.734.843)
Ticari borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	11-37	(51.529)	165.087
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler	12	155.348	(775.834)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki (Azalış) Artışla İlgili Düzeltmeler	12	135.946	2.501
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.438.397)	-
Ödenen Kar Payları (-)	28	(1.887.059)	-
Diğer Nakit Girişleri (çıkışları)	25	(551.338)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		209.522	(39.866)
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	138.370	-
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	18	(5.848)	(39.866)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	77.000	-
C.FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(358.261)	(426.554)
Ödenen Faiz	10	-	(132.778)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	10	-	4.024
Borç Ödemelerine İlişkin nakit çıkışları (-)	10	(139.976)	(297.800)
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	16	(218.285)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		1.542.648	890.762
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		1.542.648	890.762
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.204.059	4.313.297
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		6.746.707	5.204.059

(Dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

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

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

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

1.2. “Şirket” ’in Şubeleri

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

Şirket’e ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

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

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	2020			2019		
	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 2020 yılı ortalama personel sayısı 46 kişidir. (2019' da 41 kişidir.)

1.3 “Şirket” ’in Yönetim Kurulu

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1- Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

İşletmenin Sürekliliği

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

Netleştirme - Mahsup

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

Ölçüm, Raporlama Para Birimi

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

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

2.1.1- Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket finansal tabloları, yayımlanmak üzere 15.03.2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar finansal tabloların yayımlanmasının ardından değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.2- Finansal Tablolar Seti

Hazırlanan finansal tablo seti aşağıdaki gibidir;

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

2.2- Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.3- Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.4- Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket ‘in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

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

2.5- Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

“Şirket”, cari yılda Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK’ nun Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2020 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket’ in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.1- 1 Ocak 2020 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 1 ve TMS 8’de Yapılan Değişiklikler – Önemli Tanımı

KGK tarafından 7 Haziran 2019’da “önemli tanımı” değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8’de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemli” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS’ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına “bilgilerin gizlenmesi” ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikle birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8’deki Değişiklikler’in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

TMS 1 ve TMS 8’deki değişikliğin uygulanmasının, “Şirket” ’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler – İşletme Tanımı

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

Şirket, TFRS 3’deki değişikliğin uygulanmasının “Şirket” ’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’de Yapılan Değişiklikler – Gösterge Faiz Oranı Reformu

UMSK tarafından Eylül 2019’da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7’yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanmıştır. UMSK 2018 yılında, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları değişiklik öncesi ve değişikliğe ilişkin hususlar olarak sınıflandırmıştır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır.

Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TFRS 16 Kiralamalar'da Değişiklikler – COVID 19 Kira İmtiyazlarına İlişkin Değişiklikler

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

Bu değişikliğin "Şirket" 'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

2.5.2 Güncellenen Kavramsal Çerçeve

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

"Şirket" 'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5.3- Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar ve Değişiklikler

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;
- TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;
- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

2.6.2- Ertelenmiş Vergi

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

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

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

2.6.3- Kıdem Tazminat Yükümlülüğü

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.7- Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.7.1- Hasılat

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

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

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

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

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüller uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.2 Bölümlere Göre Raporlama

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

2.7.3- İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - 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:
- İşletme ve Şirket 'in aynı grubun üyesi olması halinde,
 - İşletme'nin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - İşletme'nin, Şirket 'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Şirket 'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenlerde Şirket ile ilişkilidir),
 - İşletme'nin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

2.7.4- Kiralamalar

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- 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 kullanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 Yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7.5- Maddi Duran Varlıklar

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Binalar	50
Döşeme ve demirbaşlar	3-50

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

2.7.6- Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.7.7- Araştırma Giderleri ve Geliştirme Maliyetleri

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

2.7.8- Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

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

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

Etkin Faiz Yöntemi

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Alacaklar

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

Krediler

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

Borçlanma Maliyetleri

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Parasal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

Parasal Borçlar

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

2.7.9- Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Şirket'in yabancı para cinsinden yapılan işlemleri, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye 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 TL'ye çevrilerek ifade edilmektedir.

2.7.10- Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket ler 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 ortalama, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle hesaplanır.

2.7.11 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

2.7.12 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

2.7.13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.7.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem Tazminatları:

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

Finansal tablolarda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar özkaynaklar altında bulunan kıdem tazminatından kayıp kazançlar fonuna yansıtılmıştır.

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

?

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.15 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket 'in cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket 'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket 'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket 'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönemin Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

2.7.16 Sermaye ve Temettüler

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7.17 Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

2.7.18 Nakit Akım Raporlaması

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

2.7.19 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.8 Cari Döneme İlişkin Önemli Gelişmeler

Dünya Sağlık Örgütü'nün, 2020 yılının Ocak ayından itibaren yapmış olduğu açıklamalar ve 11 Mart 2020 tarihinde ilan etmiş olduğu pandemi çerçevesinde, dünyada ve ülkemizde yayılan yeni tip Koronavirüsü (Covid-19) salgınına karşı önlemler alınmaktadır. Kamu otoriteleri tarafından vergi, sosyal güvenlik gibi ödemelere ilişkin alınan erteleme kararları, koruyucu tedbirler ve destekleyici uygulamalar ile bu sürecin olumsuz etkileri giderilmeye çalışılmaktadır. Bu süreçte Covid-19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli tedbirler Şirket yönetimi tarafından alınmıştır.

Covid-19 etkisinin gerek Dünya'da gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; bu etkilerin süresi netleştikçe daha sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bu sebepten dolayı Şirket'in 31.12.2020 tarihli finansal tabloları üzerindeki etkileri tahmin edilememektedir.

2.8.1 Kısmi Bölünme

Şirket Yönetim Kurulu 22/06/2020 tarih 21 numaralı yönetim kurulu kararı ile; 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirkete ait gayrimenkullerin 6102 sayılı TTK'nun 159 ila 179. Maddeleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 19. Maddesi hükmü uyarınca kısmi bölünme yoluyla Yapracık İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Rehber Taahhüt İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak devrolmasına karar verilmiştir.

Taraflarca 11/07/2020 tarihinde Kısmi Bölünme Sözleşmesi imzalanmış olup, 17 / 09 / 2020 tarihli olağanüstü genel kurulda oy birliği ile kabul edilmiştir. Kısmi Bölünmeye ilişkin Genel Kurul Kararı 16/11/2020 tarih 10203 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir.

Kısmi Bölünmeye esas 31/03/2020 tarihli Bölünme Bilançosu aşağıda yer almaktadır :

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

	Mevcut	Rehber A.Ş. (Bölünen)	Yapracık A.Ş. (Bölünen)	Kalan
Dönen Varlıklar	7.310.834	-	-	7.310.834
Kasa	12.654	-	-	12.654
Bankalar	4.233.695	-	-	4.233.695
Diğer Menkul Kıymetler	100	-	-	100
Alıcılar	2.759.510	-	-	2.759.510
Diğer Çeşitli Alacaklar	176.859	-	-	176.859
Gelecek Aylara Ait Giderler	25.497	-	-	25.497
Gelir Tahakkukları	13.030	-	-	13.030
Devreden KDV	63.840	-	-	63.840
Peşin Ödenen Vergiler	15.511	-	-	15.511
İş Avansları	10.141	-	-	10.141
Duran Varlıklar	4.909.475	792.565	862.300	3.254.611
Verilen Depozito ve Teminatlar	6.227	-	-	6.227
Arazi ve Arsalar	3.839.300	300.000	862.300	2.677.000
Binalar	1.212.904	492.565	-	720.339
Taşıtlar	19.269	-	-	19.269
Demirbaşlar	373.326	-	-	373.326
Birikmiş Amortismanlar	(555.908)	-	-	(555.908)
Özel Maliyetler	86.203	-	-	86.203
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	184.828	-	-	184.828
Birikmiş Amortismanlar	(260.194)	-	-	(260.194)
Gelecek Yıllara Ait Giderler	3.519	-	-	3.519
AKTİF TOPLAMI	12.220.310	792.565	862.300	10.565.445

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

	Mevcut	Rehber (Bölünen)	Yapracık (Bölünen)	Kalan
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	603.619	-	-	603.619
Banka Krediler	34.580	-	-	34.580
Satıcılar	33.160	-	-	33.160
Diğer Ticari Borçlar	44.418	-	-	44.418
Personele Borçlar	31.832	-	-	31.832
Alınan Sipariş Avansları	6.446	-	-	6.446
Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler	355.353	-	-	355.353
Ödenen Sosyal Güvenlik Kesintisi	97.830	-	-	97.830
Dönem Karı Vergi Yasal Yükümlülüğü	861.237	-	-	861.237
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi Yükümlülüğü	(861.237)	-	-	(861.237)
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	823.036	-	-	823.036
Kıdem Tazminat Karşılığı	823.036	-	-	823.036
Öz Kaynaklar	10.793.655	792.565	862.300	9.138.790
Sermaye	2.000.000	-	-	2.000.000
Yasal Yedekler	790.815	-	-	790.815
Olağanüstü Yedekler	832.373	-	832.373	-
Diğer Kar Yedekleri	1.963.859	792.565	29.927	1.141.367
Özel Fonlar	784.489	-	-	784.489
Geçmiş Yıl Karları	2.469.587	-	-	2.469.587
Dönem Karı / Zararı	1.952.532	-	-	1.952.532
AKTİF TOPLAMI	12.220.310	792.565	862.300	10.565.445

DİPNOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 hesap dönemleri içerisinde "TFRS 3 İşletme Birleşmeleri" kapsamında değerlendirilen bir işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Diğer İşletmelerdeki Payları bulunmamaktadır.

DİPNOT 5 – FAALİYET BÖLÜMLERİ

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa Hesabı	8.837	10.159
Bankalar Hesabı	6.737.870	5.193.900
Toplam	6.746.707	5.204.059

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle banka mevduatında blokeli tutarı 97.367 TL'dir. (2019: 286.017 TL)

Nakit ve nakit benzerleri bilanço tarihinde tahakkuk eden faiz gelirini de içermektedir.

DİPNOT 7 – TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Türev Finansal Araçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 8 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 9 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımları bulunmamaktadır.

DİPNOT 10 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Borçlanmalar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	140.135
Ertelenmiş Borçlanma Maliyetleri (-)	-	(4.183)
Toplam	-	139.952

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Alacaklar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Alacaklar</i>	503.891	735.977
Alıcılar	1.021.974	743.714
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	(1.798)	(7.737)
Beklenen Kredi Zararı (-)	(516.285)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	36.819	638.436
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(36.819)	(638.436)
Toplam	503.891	735.977

Şirket , vadesi geçmiş ve tahsil imkanının azaldığını öngördüğü alacakları için, geçmişten tahsil edememe tecrübesine de dayanarak karşılık ayırmaktadır. Bu kapsamda 36.819 TL tutarında şüpheli ticari alacak karşılığı ve 516.285 TL tutarında beklenen kredi zararı muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2019: 638.436 TL)

Şirket 'in şüpheli hale gelen alacaklarına ayırmış olduğu karşılıkların 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı ve Beklenen Kredi Zararı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
01 Ocak itibariyle bakiye	638.436	-
Yıl içinde ayrılan karşılık	-	638.436
Dönem içerisinde karşılık iptali	(85.332)	-
Değersiz alacaklar	-	-
Dönem sonu bakiyesi	36.819	638.436

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır.

Ticari Borçlar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili Olmayan Tarafara Ticari Borçlar</i>	181.923	236.437
Satıcılar	70.657	145.605
Ertelenmiş Vade Farkı Gideri (-)	-	(7.505)
Diğer Ticari Borçlar	111.266	98.337
Toplam	181.923	236.437

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle ticari alacaklarının ortalama vadesi 12 gündür.

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle ticari alacaklarına uygulanan faiz oranı %15,75'tir.

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Alacaklar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	579.060	764.411
Sistem Oto Kiralama A.Ş.	579.060	764.411
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	206.075	176.859
Diğer Alacaklar	206.075	176.859
Toplam	785.135	941.270

Diğer Alacaklar / Uzun Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7.014	6.227
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.014	6.227
Toplam	7.014	6.227

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Borçlar / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	105.370	4.837
Diğer Borçlar	600	4.837
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	104.770	-
Toplam	105.370	4.837

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 - STOKLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle stokları bulunmamaktadır.

DİPNOT 14 – CANLI VARLIKLAR

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

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

DİPNOT 15 – DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 16 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

“Şirket” in taşıtlar ve binalar için varlık kiralalamaları bulunmaktadır. Ortalama Kiralama Süresi 5 yıldır. “Şirket” in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2020 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020 Maliyetleri
Taşıtlar	-	361.159	-	361.159
Binalar	-	697.390	-	697.390
Toplam	-	1.058.549	-	1.058.549
Birikmiş Amortismanlar (-)	-	(211.710)	-	(211.710)
Net Kayıtlı Değeri	-	846.839	-	846.839

“Şirket” Kar veya Zarar tablosunda; 211.710 Türk Lirası Kullanım Hakkı Varlıklarının amortisman gideri, 45.091 Türk Lirası Kiralama Yükümlülükleri faiz gideri olarak muhasebeleştirilmiştir.

“Şirket” in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Taşıtlar Kira Sözleşme Yükümlülükleri	100.800	-
Bina Kira Sözleşme Yükümlülükleri	194.797	-
Toplam	295.597	-

“Şirket” in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler / Uzun Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Taşıtlar Kira Sözleşme Yükümlülükleri	185.735	-
Bina Kira Sözleşme Yükümlülükleri	358.932	-
Toplam	544.667	-

DİPNOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır.

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Hesap Adı	01 Ocak 2019 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Maliyetleri
Arazi ve Arsalar	3.839.300	-	-	-	3.839.300
Binalar	22.000	-	(22.000)	-	-
Toplam	3.861.300	-	(22.000)	-	3.839.300

Hesap Adı	01 Ocak 2019 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Amortismanları
Birikmiş Amortismanlar (-)	(787)	-	(787)	-	-
Net Kayıtlı Değeri	(787)	-	(787)	-	-

DİPNOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklarında ve birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Ocak 2020 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020 Maliyetleri
Binalar	1.212.904	-	(492.565)*	-	720.339
Taşıtlar	19.270	-	(19.270)	-	-
Demirbaşlar	373.326	5.848	-	-	379.174
Diğer Maddi Varlıklar	86.203	-	-	-	86.203
Toplam	1.691.703	5.848	(511.835)	-	1.185.716

Hesap Adı	01 Ocak 2020 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020 Amortismanları
Binalar	(159.814)	(23.912)	138.370	-	(45.356)
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(19.270)	-	19.270	-	-
Demirbaşlar	(333.277)	(23.846)	-	-	(357.123)
Diğer Maddi Varlıklar	(76.290)	(3.068)	-	-	(79.358)
Toplam Birikmiş Amortisman	(588.651)	(50.826)	157.640	-	(481.837)
Net Kayıtlı Değer	1.103.052	-	-	-	703.879

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

Hesap Adı	01 Ocak 2019 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Maliyetleri
Binalar	1.212.904	-	-	-	1.212.904
Taşıtlar	38.539	-	(19.269)	-	19.270
Demirbaşlar	374.382	2.000	(3.056)	-	373.326
Diğer Maddi Duran Varlıklar	86.203	-	-	-	86.203
Toplam	1.712.028	2.000	(22.325)	-	1.691.703

Hesap Adı	01 Ocak 2019 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Amortismanları
Binalar	(108.445)	(51.369)	-	-	(159.814)
Taşıtlar	(38.539)	-	19.269	-	(19.270)
Demirbaşlar	(302.863)	(33.470)	3.056	-	(333.277)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(73.239)	(3.051)	-	-	(76.290)
Toplam Birikmiş Amortisman	(523.086)	(87.890)	22.325	-	(588.651)
Net Kayıtlı Değer	(1.188.942)	-	-	-	(1.103.052)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıklarında ve birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01 Ocak 2020 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020 Maliyetleri
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	184.828	-	-	-	184.828
Toplam	184.828	-	-	-	184.828
Hesap Adı	01 Ocak 2020 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020 Amortismanları
İtfa Payları (-)	(181.571)	(2.170)	-	-	(183.741)
Net Kayıtlı Değeri	3.257				1.087

Hesap Adı	01 Ocak 2019 Maliyetleri	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Maliyetleri
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	182.368	2.460	-	-	184.828
Toplam	182.368	2.460	-	-	184.828
Hesap Adı	01 Ocak 2019 Amortismanları	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2019 Amortismanları
İtfa Payları (-)	(179.615)	(1.956)	-	-	(181.571)
Net Kayıtlı Değeri	2.753				3.257

DİPNOT 20 – ŞEREFİYE

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şerefiyesi bulunmamaktadır.

DİPNOT 21 – DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 203.284 TL SGK Teşvikleri bulunmaktadır. (2019: 140.215 TL)

DİPNOT 22 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Davalar ve İcra Takipleri

Şirket 'in 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle işe iade ve işçilik alacaklarına ilişkin 2 adet davası bulunmaktadır. Tahmini olarak 50.000 TL yükümlülük beklenmektedir. İlgili karşılık ayrılmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

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

Karşılıklar

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ayırmış olduğu karşılık tutarları aşağıda açıklanmıştır.

Karşılık Ayrılan Hesap	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	548.230	563.170
İzin Karşılığı	43.900	19.415
Dava Karşılığı	50.000	-

Teminat / Rehin / İpotekler

Şirket 'in verdiği nakit teminat tutarı 97.367 TL'dir.

Teminat Mektubu

Şirket 'in aldığı teminat mektuplarının bulunmamaktadır.

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

Şirket 'in aktifleri üzerindeki sigorta bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle taahhütleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 24 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler / Kısa Vadeli	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	20.591	34.041
Verilen Sipariş Avansları	10.465	-
Toplam	31.056	34.041

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları	-	88.676
Toplam	-	88.676

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 25 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Varlık ve Yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer Dönen Varlıklar	732.331	23.878
Devreden KDV	666.451	13.737
İş Avansları	65.880	10.141
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	132.924
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	132.924
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	4.024
Diğer Mali Borçlar	-	4.024
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	295.248	379.375
Vergi Karşılığı	1.228.530	861.237
Dönem Karından Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler	(933.282)	(481.862)

DİPNOT 26 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Borçlanma Maliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin borçları aşağıda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele Borçlar	38.145	30.146
Ödenecek SGK	108.943	81.530
Toplam	147.088	111.676

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalarına ilişkin karşılıklar aşağıda açıklanmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	548.230	563.171
Toplam	548.230	563.171

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Personele ödenecek tazminat her hizmet yılı için 1 aylık maaş kadardır. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.639 TL (31 Aralık 2019: 6.730 TL) tavanına tabidir.

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 27- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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

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

Şirket 'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Kıdem Tazminatı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	563.171	407.732
Cari Dönem Gideri	(14.941)	155.439
- Dönem İçerisinde Yapılan Ödemeler (-)	(88.014)	(17.776)
- Hizmet Maliyeti	106.629	104.151
- Faiz Maliyeti	22.080	77.436
- Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(55.636)	(8.372)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	548.230	563.171

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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır.

Ortağın Adı-Soyadı veya Unvanı	2020			2019		
	Sermaye Tutarı	Sermaye Oranı (%)	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı	Sermaye Oranı (%)	Hisse Adedi
Mehmet Şahin AKAR	600.000	30	60.000	600.000	30	60.000
Cem GÜRPINAR	600.000	30	60.000	600.000	30	60.000
Nihat BEZEK	340.000	17	34.000	340.000	17	34.000
Ahmet Çetin AKAR	260.000	13	26.000	260.000	13	26.000
Satılmış YİTKİN	200.000	10	20.000	200.000	10	20.000
Toplam	2.000.000	100	200.000	2.000.000	100	200.000

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

Şirket 'in 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle yasal kayıtlarındaki dönem karı 2.955.088 TL, TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolardaki net dönem karı ise 2.614.523 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle brüt 1.887.059 TL temettü ödemesi yapılmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

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

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla öz kaynakları aşağıda açıklanmıştır.

Öz kaynaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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	49.926	6.530
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm ve Kazançları	64.008	8.372
Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelenmiş Vergi Etkisi	(14.082)	(1.842)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	790.815	4.195.066
Yasal Yedekler	790.815	790.815
Olağanüstü Yedekler	-	832.374
Diğer Yedekler	-	2.571.877
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	3.496.330	1.665.599
Geçmiş Yıl Karları	2.589.922	1.665.599
Diğer Kar Yedekleri	1.291.973	-
TFRS Geçmiş Yıl Kar / Zarar	(385.565)	-
Net Dönem Karı / Zararı	4.406.101	2.614.523
Toplam	10.743.172	10.481.718

Dipnot 2.8 de belirtildiği üzere 2020 yılı içerisinde yapılan kısmi bölünme neticesinde Yedekler hesabından 1.654.865 TL'lik çıkış mevcuttur.

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 01 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla satışları aşağıda açıklanmıştır.

Satışlar	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Yurtiçi Satışlar	18.661.576	12.533.962
Diğer Gelirler	-	156.574
Satıştan İadeler (-)	(26.448)	(22.472)
Toplam	18.635.128	12.668.064

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 29 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ (devamı)

“Şirket” ’in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Satışların Maliyeti	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Satılan Mamuller Maliyeti	12.634.031	8408.697
Toplam	12.634.031	8.408.697

DİPNOT 30 – FAALİYET GİDERLERİ

Şirket ’in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle faaliyet giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Faaliyet Giderleri	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri	1.568.168	1.192.480
Toplam	1.568.168	1.192.480

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Huzur Hakları	537.578	460.935
Amortisman Giderleri	264.704	100.610
Müşavirlik ve Hukuk Giderleri	123.428	74.380
Oda ve İşyeri Aidat Giderleri	91.312	
Sigorta Giderleri	80.774	-
Vergi ve Harç Giderleri	75.023	39.850
Haberleşme Giderleri	70.384	120.865
Araç Giderleri	64.630	-
Personel Giderleri	43.900	86.376
Temizlik ve Mutfak Giderleri	43.241	47.640
Diğer Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	38.516	38.614
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	27.978	28.565
Bakım Onarım Giderleri	27.749	8.830
Kırtasiye Giderleri	27.369	23.049
Nakliye ve Kargo Giderleri	13.014	11.617
Gider Kaydedilen Demirbaşlar	11.068	2.403
Mahkeme ve Noter Giderleri	10.036	7.753
Banka ve Masraf Giderleri	9.673	3.411
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	6.975	14.297
Matbaa Giderleri	-	2.778
Kira ve Aidat Giderleri	-	119.905
İlan ve Reklam Giderleri	-	475
Diğer Giderler	816	127
Toplam	1.568.168	1.192.480

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Reeskont Faiz Gelirleri	57.325	83.918
Vade Farkı ve Faiz Geliri	88.154	-
Önceki Dönem Gelir ve Karları	-	45.000
Konusu Kalmayan Karşılıklar	638.436	-
Diğer Gelir ve Karlar	144.619	88.171
Toplam	928.534	217.089

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Ertelenmiş Faiz Giderleri	7.505	133.738
Dava Karşılık Gideri	50.000	-
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	14.550	4.750
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	36.819	638.436
Beklenen Kredi Zararı Karşılık Gideri	516.285	-
Diğer Gider ve Zararlar	1.267	-
Toplam	626.426	776.924

DİPNOT 32 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket 'in 01 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Sabit Kıymet Satış Karları	784.489	196.366
Faiz Gelirleri	426.863	-
Menkul Kıymet Satış Karları	27.253	-
Toplam	1.238.605	196.366

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle finansman gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Gelirleri	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Faiz Gelirleri	-	636.135
Kur Farkı Geliri	111.520	-
Toplam	111.520	636.135

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 33 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (devamı)

Şirket 'in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle finansman giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansman Giderleri	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Borçlanma Giderler	73.025	132.779
Kur Farkı Gideri	119.858	-
Toplam	192.883	132.779

DİPNOT 34 - DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir unsurlarının analizi aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	43.396	6.530
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	55.636	8.372
Fayda Planlarındaki Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların Ertelemiş Vergi Etkisi	(12.240)	(1.842)

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

Şirket 'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıkları ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 22'dir. (2019: %22)

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 22'dir. (2019: %22)

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

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Vergi Oranı

2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 22'dir. (2019: % 22)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarının kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılması gereklidir. Gelir vergisi stopaj oranı % 15 olarak uygulanmaktadır. (2019: % 15) Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Dönem Vergi Geliri (Gideri)

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

	01 Ocak-31 Aralık 2020	01 Ocak-31 Aralık 2019
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılığı	(1.228.530)	(861.237)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(257.648)	268.986
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Gideri/Geliri	(1.486.178)	(592.251)

Ertelenmiş Vergi

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle birikmiş geçici farklar için yürürlükteki vergi oranı üzerinden hesaplanmış olan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	245.397	295.683
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	248.141	28.539
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	(2.744)	267.144

Ertelenmiş Vergi	31 Aralık 2020
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi	267.144
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi	(269.888)
TFRS Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi Etkisi	(257.648)
Aktüeryal Kazanç Kayıp Ertelenmiş Vergi Etkisi	(12.240)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi	(2.744)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 36 – VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Geçici Farklar	TFRS Düzeltmeler		Ertelenmiş Vergi Etkisi	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020 (%22)	31 Aralık 2019 (%22)
Kıdem Tazminatı ile ilgili Düzeltmeler	254.924	563.168	56.083	123.897
Kredi Faizi ile ilgili düzeltmeler	-	297	-	65
Şüpheli Alacaklar ile ilgili Düzeltmeler	36.819	638.436	8.100	140.456
Vade Farkı Hesaplaması ile ilgili Düzeltmeler	1.798	-	396	-
Reeskont Hesaplaması ile ilgili Düzeltmeler	516.285	133.738	113.584	29.422
Kullanım Hakkı Varlıklar ile ilgili Düzeltmeler	211.710	-	46.576	-
İzin Karşılıkları ile ilgili Düzeltmeler	43.900	-	9.658	-
Dava Karşılıkları ile ilgili Düzeltmeler	50.000	-	11.000	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	1.115.436	1.355.639	245.397	295.683
Amortisman ve İtfa Payları ile ilgili Düzeltmeler	18.813	37.432	4.139	8.235
Kiralama Yükümlülükleri ile ilgili Düzeltmeler	218.285	-	48.023	-
Kıdem Tazminatı ile ilgili Düzeltmeler	478.161	8.372	105.196	1.842
Özel Fonlar ile ilgili Düzeltmeler	412.650	-	90.783	-
Reeskont Hesaplaması ile ilgili Düzeltmeler	-	83.918	-	18.462
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.127.909	129.722	248.141	28.539
Ertelenmiş Vergi Net	(12.473)	1.205.917	(2.744)	267.144

DİPNOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Şirket in 31 Aralık 2019 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			764.411					
Toplam			764.411					

DİPNOT 38 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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

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

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 39 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

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

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye Riski 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.

Şirket ’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maruz kalabileceği risklerin değerlendirilmesinde esas alınacak finansal araçlar oranı aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Yükümlülük	840.264	139.976
Kısa Vadeli Yükümlülükler	295.597	139.976
Uzun Vadeli Yükümlülük	544.667	-
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	6.746.707	5.204.059
Net Yükümlülük	(5.906.443)	(5.064.083)
Toplam Özkaynaklar	10.743.172	10.481.718
Toplam Sermaye (Net Yükümlülük + Toplam Özkaynaklar)	4.836.729	5.417.635
Net Yükümlülük / Toplam Sermayeye Oranı	(1,22)	(0,93)
Net Yükümlülük / Toplam Özkaynaklar Oranı	(0,55)	(0,48)

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

DİPNOT 40 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Finansal Risk Faktörleri**

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

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

Kredi riski yönetimi

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

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

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

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

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

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

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

Şirket 'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla alacaklarının, dolayısıyla kredi riskinin durumu aşağıda açıklanmıştır.

2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Diğer Ticari Alacaklar	İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar	
1 Yıdan Kısa Vadeli Alacaklar	-	735.977	764.411	176.859	5.193.901
1 Yıdan Uzun Vadeli Alacaklar	-	-	-	6.227	
Toplam	-	735.977	764.411	183.086	5.193.901

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

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

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 2020 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçların genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit (likit) riski oluşturabilecek borçların genel durumu aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Finansal Borçlar	135.952	135.952	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	4.024	4.024	-
Ticari Borçlar	236.437	236.437	-
Diğer Borçlar	4.837	4.837	-
Toplam	381.250	381.250	-

Şirket'in bir muhasebe dönemi içerisinde kullandığı kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların ödenmeyen kısımları, likidite riski yönetimi çerçevesinde değerlendirildiğinde risk altındadır ve 2020 – 2019 dönem sonları itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan kısa ve uzun vadeli borç bakiyelerinin tamamı likidite riski kapsamında yukarıdaki tabloda sıralanmıştır.

Piyasa riski yönetimi

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

DİPNOT 41 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla hisse başına isabet eden kar ya da zarar aşağıda hesaplanmıştır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net Dönem Kar / Zararı	4.406.101	2.614.523
Her Biri 10 TL Olan Nominal Değerli Hisse Sayısı	200.000	200.000
Hisse Başına Kazanç / Zarar	22,03	13,07

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

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2020 VE 31 Aralık 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 42 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra finansal tabloları etkileyecek olay gerçekleşmemiştir.

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

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

DİPNOT 44 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle düzenlenen nakit akış tabloları Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan "Dolaylı Yöntem"e göre hazırlanmıştır. Nakit Akış Tablosunda dönemlere ilişkin nakit akımları;

- işletme
- yatırım ve
- finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılmıştır.

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

DİPNOT 45 – ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle düzenlenen Özkaynaklar Değişim Tablosu, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde yer alan Özkaynaklar Değişim Tablosu formatına göre hazırlanmıştır.