

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

İçindekiler	Sayfa
Bağımsız denetçi raporu	
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6-48



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu finansal tablolara ilişkin 25 Mart 2021 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki 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 bildirmiyoruz.



EY

Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından en önemli ölçüm kriteridir. Şirket'in hasılatının tamamı yurtiçine yapılan değerlendirme hizmet satışlarından elde edilen satış tutarlarından oluşmaktadır. Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, taahhüt edilmiş hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Buna göre, hasılatın finansal tabloların bütünü içerisindeki önemliliği göz önünde bulundurulduğunda hasılatın doğru tutar ve dönemde finansal tablolarına kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2 ve 17'de yer almaktadır.	Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıda özetlenmiştir: - Şirket'in satış süreçleri gözden geçirilmiştir. - Şirket'in müşterileriyle yapmış olduğu satış sözleşmeleri ve edim yükümlülükleri incelenmiştir. - Şirket'in müşterileri ile yapmış olduğu sözleşmelere göre teslim şartlarını ve edim yükümlülüklerini yerine getirdiği örneklem yolu ile test edilmiştir. - Edim yükümlülüklerinin gerçekleşmesi ile hasılatın finansal tablolara kaydedilme zamanlaması karşılaştırılmıştır. - Müşteri faturalarının doğruluğuna ilişkin örneklem yöntemiyle testler yapılmıştır. - Şirket yönetiminin dönemsellik kapsamında atmış olduğu kayıtlar örneklem yolu ile test edilmiştir. - Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'lere göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



EY

Building a better
working world

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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 Şirketi 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.

4) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

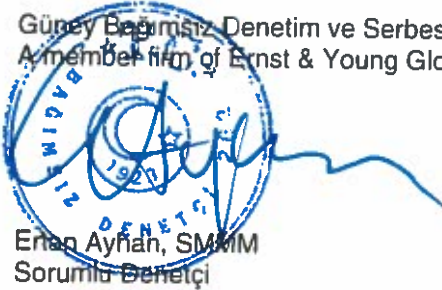
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı 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 Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ertan İskender Ayhan'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Ertan Ayhan, SMMM
Sorumlu Denetçi

1 Nisan 2022
İstanbul, Türkiye

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Varlıklar	Not	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		34.053.324	41.980.732
Nakit ve nakit benzerleri	3	26.873.124	38.367.569
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	463.945	670.330
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	5.217.163	2.164.130
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	189.641	83.919
Peşin ödenmiş giderler	8	966.539	175.507
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	298.420	448.268
Diğer dönen varlıklar	15	44.492	71.009
Duran varlıklar		5.083.113	4.584.365
Finansal yatırımlar		121	122
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	177.765	176.370
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7		440.000
Maddi duran varlıklar	9	617.436	469.897
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	10	55.074	17.946
Kullanım hakkı varlıkları	11	1.980.030	2.040.153
Ertelenmiş vergi varlığı	24	2.252.687	1.439.877
Toplam varlıklar		39.136.437	46.565.097

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Cari dönem Geçmiş dönem	
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Not	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		7.574.814	4.589.748
Kısa vadeli borçlanmalar			
- Kiralama işlemlerinden borçlar	13	1.447.922	1.147.301
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	523.125	465.688
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	135.768	104.269
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	24.982	15.965
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	458.996	338.035
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	934.160	775.045
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	2.132.942	899.505
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1.916.919	843.940
Uzun vadeli yükümlülükler		5.802.053	4.718.290
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- Kiralama işlemlerinden borçlar	13	1.118.395	1.377.894
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	1.100	1.100
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	4.682.558	3.339.296
Toplam yükümlülükler		13.376.867	9.308.038
Toplam özkaynaklar		25.759.570	37.257.059
Ödenmiş sermaye	16	30.000.000	30.000.000
Sermaye düzeltme farkları		134.745	134.745
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.947.769)	(1.414.746)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.926.542	5.926.542
Geçmiş yıllar karları		2.610.518	5.788.014
Net dönem zararı		(10.964.466)	(3.177.496)
Toplam kaynaklar		39.136.437	46.565.097

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak-	1 Ocak-
	Not	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	21.002.797	22.074.644
Satışların maliyeti (-)	18	(30.416.160)	(24.974.503)
Brüt zarar		(9.413.363)	(2.899.859)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(6.198.524)	(3.806.786)
Pazarlama giderleri (-)	20	(14.497)	(2.627)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	11.115	142.477
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(2.031.833)	(124.646)
Esas faaliyet zararı		(17.647.102)	(6.691.441)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	6.180.892	3.942.467
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(12.926)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı		(11.479.136)	(2.748.974)
Finansman gelirleri		28.936	-
Finansman giderleri (-)	23	(193.822)	(625.047)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(11.644.022)	(3.374.021)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Dönem vergi gideri	24	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	24	679.556	196.525
Net dönem zararı		(10.964.466)	(3.177.496)
Pay başına kazanç (tam TL)	25	(4,19)	(1,14)
Diğer kapsamlı gider		(533.023)	(427.511)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	14	(666.277)	(534.389)
- Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelirleri	24	133.254	106.878
Toplam kapsamlı gider		(11.497.489)	(3.605.007)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait****öz kaynak değişim tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				Birikmiş karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Aktüeryal Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Zararı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745	(987.235)	5.926.542	8.837.109	(3.049.095)	24.862.066
Sermaye artışı	16.000.000	-	-	-	-	-	16.000.000
Transferler	-	-	-	-	(3.049.095)	3.049.095	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(427.511)	-	-	(3.177.496)	(3.605.007)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye	30.000.000	134.745	(1.414.746)	5.926.542	5.788.014	(3.177.496)	37.257.059
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye	30.000.000	134.745	(1.414.746)	5.926.542	5.788.014	(3.177.496)	37.257.059
Transfer	-	-	-	-	(3.177.496)	3.177.496	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(533.023)	-	-	(10.964.466)	(11.497.489)
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye	30.000.000	134.745	(1.947.769)	5.926.542	2.610.518	(10.964.466)	25.759.570

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait****nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak-3 1 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(16.450.625)	(4.788.399)
Net dönem zararı		(10.964.464)	(3.177.496)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.394.277)	(1.181.239)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	-	(40.000)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9,10,11	1.315.651	1.228.334
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.020.548	37.971
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	22	(5.950.533)	(3.868.953)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan Kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(10.000)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	1.715.792	1.106.401
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	13	193.821	625.047
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	-	(73.514)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(679.556)	(196.525)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(3.532.380)	4.762
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(2.846.648)	185.397
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki değişim		(660.634)	(78.473)
İlişkili taraflara diğer borçlardaki değişim		31.499	(18.579)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		57.437	(87.309)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(114.034)	3.726
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.091.883)	(429.664)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(559.503)	(702.928)
Vergi ödemeleri	24	-	268.502
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		6.110.343	19.741.997
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9,10	(443.394)	(115.951)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri		450.000	-
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		-	16.000.000
Alınan faiz		6.103.737	3.784.434
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	22	-	73.514
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.149.500)	(1.465.470)
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(1.149.500)	(1.465.470)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış)/artış		(11.489.781)	13.488.128
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	38.214.365	24.726.237
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	26.724.584	38.214.365

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde 23 Ağustos 1995 tarihinde kurulmuştur. Şirket, faaliyetlerine Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri" listesine 23 Ocak 1996 tarihinde eklemesiyle başlamıştır. Daha sonra Şirket, 5 Ağustos 2009 tarihinde BDDK tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmıştır.

Şirket'in merkez adresi Atatürk Mah. Meriç Caddesi No:5/46 Ataşehir, İstanbul'dur.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 103 kişidir (31 Aralık 2020: 106 kişi).

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14	29.142.860	97,14	29.142.860
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	857.140	2,86	857.140
	100	30.000.000	100	30.000.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in 30.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 3.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

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

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal 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 tutmaktadır.

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzeltmeler genel olarak kıdem tazminatı, izin, dava karşılığı ve amortisman düzeltmelerinden oluşmaktadır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi, Muhasebe ve denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 17 Kasım 2012 tarih ve 28470 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" ("Kurul Kararı") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kurul Kararı uyarınca, 13 Ocak 2011 tarihli 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 397. Maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu'nun 26 Eylül 2011 tarih 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'si ve TTK'nın 1534. Maddesi kapsamında belirtilen bağımsız denetime tabi olacak kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar ve şirketler KGK tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadırlar.

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

31 Aralık 2021 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 1 Nisan 2022 tarihinde onaylanmıştır. Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Risken korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan risken korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, risken korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir risken korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro risken korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, risken korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, risken korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı risken korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, risken korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*"e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

Yıllık İyileştirmeler- 2018-2020 Dönemi

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

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

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

iii. Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları içerisinde yer alan “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Finansal varlıkların kayıtlardan çıkartılması

Finansal varlıklar (ya da geçerli olduğu durumlarda finansal varlığın bir bölümü veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir parçası) aşağıda belirtilen durumlarda kayıtlardan çıkartılır. Bu durumlar:

- Finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresinin dolması veya,
- Şirket'in, finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı hakları devretmesi ya da, finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı hakları elde tutması ancak, elde ettiği meblağın tümünü, önemli bir gecikme olmazsızın, üçüncü şahıslara ödeme yükümlülüğü doğuran bir düzenleme yapması; ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin önemli ölçüde devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin önemli ölçüde transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer edilmiş olması durumunda.

Şirket, bir finansal varlığı devrederken, bu finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirileri ne ölçüde elde tutmaya devam edeceğini değerlendirir. Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tablolarda taşınır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Değer düşüklüğü

Şirket, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılmayan tüm borçlanma araçları için beklenen kredi zararları (BKZ'ler) için bir karşılık ayırmaktadır.

BKZ'ler iki aşamada kayıt edilmektedir.

- 12 aylık BKZ'ler: Raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer,
- Ömür boyu BKZ'ler: Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, BKZ'lerin hesaplanmasında basitleştirilmiş yaklaşım uygulamaktadır. Bu nedenle, Şirket kredi riskindeki değişiklikleri izlememektedir, bunun yerine her raporlama tarihinde ömür boyu BKZ'lere dayalı bir zarar karşılığı muhasebeleştirilmektedir. Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanan bir matris üzerinden, geleceğe yönelik tahminler de dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler başlangıçta, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, banka kredileri, borçlar veya etkin bir finansal riskten korunma aracı olarak belirlenen türevler olarak sınıflandırılır.

Tüm finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile banka kredileri ve borçlar söz konusu olduğunda doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir.

Şirket'in finansal yükümlülükleri arasında ticari ve diğer borçlar yanısıra banka kredileri de bulunmaktadır.

Finansal yükümlülükler sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler olarak sınıflanırlar. İlk muhasebeleştirmeden sonra, borçlanmalar ile ticari ve diğer borçlar daha sonra etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedeli üzerinden ölçülür. Kazançlar ve kayıplar, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülüklerin kayıtlardan çıkartılması

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır. Mevcut bir borçlu ile alacaklı arasında önemli ölçüde farklı şartlara sahip borçlanma araçlarının takas edilmesi veya mevcut bir finansal yükümlülüğün şartlarında önemli bir değişiklik yapılması, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalktığını ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması gerektiğini gösterir.

Finansal varlık yükümlülüklerin netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda finansal durum tablosunda netleştirilerek gösterilmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri ilk kayda alınışta işlem maliyetleri dahil makul değerleri üzerinden müteakip dönemde ise etkin faiz oranı kullanılarak indirgenmiş maliyetleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü değerlendirmesi için gözden geçirilmektedir. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır (Not 3).

Ticari alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 5).

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin:

- i. Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda

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

- iii. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde,
- iv. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- v. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- vi. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- vii. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde, Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- viii. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- ix. (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir. Finansal tablolarda, Şirket'in hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmışlardır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçların kayıtlı değerlerinin, varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Kiralamalar

a) Şirket - kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolara bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Kiralamalar (devamı)

i. Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler, ve
- d) dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (bu maliyetlerin stok üretimi için katlanıldığı durumlar hariç).

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıklarının faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar

5 yıl

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

ii. Kiralama yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenemediğinden Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiştir.

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 ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
- 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Kiralamalar (devamı)

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

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır, ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Kiralamayı uzatma veya sonlandırma opsiyonlarına ilişkin önemli varsayımlar ve tahminler:

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. Söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

b) Şirket - kiralayan olarak

Mülkiyete ait risk ve faydanın tamamının kiracıya devir edilmediği kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ticari alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 5).

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Sermaye ve temettü

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettü, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilerek kaydedilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler (Not 10). Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabılır oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömür

Demirbaşlar	5- 10 yıl
Özel maliyetler	2- 15 yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir.

Maddi olmayan varlıkların amortisman için öngörülen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömür

Bilgisayar yazılımları	3 yıl
------------------------	-------

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller, mal veya hizmetlerin üretiminde veya tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller ilk kayıtlara alındığında maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değerler, satın alma gününde gönüllü bir alıcı ile gönüllü bir satıcının bilgili, ihtiyatlı ve hiçbir baskı altında kalmadan davrandığı piyasa şartlarındaki muvazaasız bir işlemle el değiştirmesinde ortaya çıkacak piyasa değeridir.

Aktif bir piyasada cari fiyatların var olmaması durumunda değerlendirme, gayrimenkulün kiraya verilmesiyle elde edilmesi beklenen tahmini nakit akışlarının toplamı göz önünde bulundurularak hazırlanır. Gayrimenkulün brüt değerlemesine ulaşmak için, beklenen kira değerlerine bir piyasa getiri oranı uygulanır. Eğer gerçek kiralara tahmin edilen kira değerlerinden önemli ölçüde farklı çıkarsa gerçek kiralara yansıtacak şekilde düzeltmeler yapılır.

Değerlemeler, uygun olduğu durumlarda, gerçekten ikamet eden veya kira taahhüdünü yerine getirecek veya boş kalmasına izin verildikten sonra ikamet etmesi muhtemel kiracıların türünü; tamir ve sigorta sorumluluklarının Şirket ve kiracı arasındaki dağılımını ve gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü yansıtır. Kira değerlendirmesi veya kira sözleşmesinin yenilenmesi beklenen intikal artışı ile karara bağlanmamış ise; tüm bildirimlerin, uygun olduğu durumlarda karşı bildirimlerin, zamanı geldiğinde geçerli bir şekilde yapıldığı varsayılır.

Maliyet, alım ile doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından inşa edilen yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullerin maliyeti, malzeme ve doğrudan işçilik maliyetlerini, o varlığın kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım amaçlı elde tutulan bir gayrimenkulün satılması durumunda oluşan tüm kazanç veya zararlar (net satıştan elde edilen bedel ile ilgili kalemin defter değeri arasındaki fark olarak hesaplanır), kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Bir gayrimenkulün kullanımı değişerek, maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırıldığında, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, sonraki muhasebeleştirme işlemi için maliyeti olur.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Tanımlanmış fayda planları

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Karşılıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, karşılık hesaplanmaktadır (Not 11).

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır.

Söz konusu iskonto oranının vergi öncesi oran olması ve gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riskleri içermemesi gerekmektedir.

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

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi,

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir 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.

Şirket, taahhüt edilmiş bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu 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.

(i) Hizmet sunumu

Asıl faaliyet konusuna ilişkin, verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Mevzuatına tabi olan şirketler başta olmak üzere, yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer tüm kamu ve özel kurum/kuruluşlar ile şahıslara yönelik hizmet sunmaktadır.

(ii) Kira gelirleri

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri doğrusal yöntemle kira dönemi boyunca hasılat olarak muhasebeleştirilir. Diğer gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilir.

Vergi

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin mali tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır (Not 23).

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit akım tablosu

Şirkete ait nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanır.

Şirket faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 3).

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar ise önemli olmaları durumunda mali tablolara ait dipnotlarda açıklanır.

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (devamı)

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, muhasebe politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen mesleki kanaatler, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen gelecek dönemlerde muhasebeleştirilir.

Gelecek finansal yılda önemli bir düzeltme yapılması riskini içeren tahminler ve varsayımlarla ilgili belirsizliklere ait bilgiler aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar açıklanmıştır (Not 7).

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içermektedir (Not 13).

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

Kiralama ödemeleri, Not 2.1'de açıklanan muhasebe politikasına istinaden kiralamanın alternatif borçlanma faiz oranıyla iskonto edilmiştir. Şirket yönetimi kiralamanın beklenen süresini de ayrıca değerlendirmekle beraber iptal etmeme ve uzatma opsiyonlarını da göz önünde bulundurmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklar

Şirket, müşterilerin gerekli ödemeleri yapamamalarından kaynaklanan tahmini zararlarına ilişkin ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı hesaplar. Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı yeterliliğini değerlendirmede kullanılan tahminler, ticari alacağın yaşanması trendine dayanmaktadır. Şirket, ticari alacaklar karşılığıyla ilgili muhasebe tahminleri müşterilerin gelecekteki davranışları ve gelecek nakit tahsilatı hakkında varsayımları içermektedir. Bu tahminler ile ilgili oluşan nihai sonuçların başlangıçta kaydedilen tutarlardan farklı olduğu durumlarda, bu farklar belirlendiği dönemlerdeki ticari alacakların değer düşüklüğü karşılığı ile gelir tablosunu etkileyebilecektir.

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	10.000	35.971
Banka		
Vadesiz mevduatlar	294.056	501.161
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	26.219.068	37.830.437
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	350.000	-
	26.873.124	38.367.569

(*) Yukarıda belirtilen 350.000 TL tutarındaki kalem sabit getirili TRFVKFB12235 Menkul Kodlu 363.089 adet VakıfBank bonosundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	26.873.124	38.367.569
Eksi: Faiz tahakkuku	(148.540)	(153.204)
	26.724.584	38.214.365

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2021	10 Aya kadar	16,00-18,00	26.219.068
			26.219.068
31 Aralık 2020	2 Aya kadar	10,40-17,75	37.830.437
			37.830.437

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları**a) İlişkili taraf bakiyeleri**

İlişkili bankalardaki mevduatlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	24.674.363	30.422.673
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	1.544.705	3.752.584
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (*)	-	2.615.006
Türkiye Halk Bankası A.Ş. (*)	-	667.083
	26.219.068	37.457.346

(*) 20 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun hisselerinin Türkiye Varlık Fonu'na devredilmesi sonrası ilişkili taraf olarak belirlenmiştir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	303.562	192.396
Vakıflar Genel Müdürlüğü	138.807	103.159
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	19.246	300.410
Diğer	2.330	74.365
	463.945	670.330

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	135.768	104.129
Diğer	-	140
	135.768	104.269

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	6.991.559	4.984.746
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.063.591	1.396.058
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	344.797	558.532
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	233.545	1.620
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (*)	192.500	20.429
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	24.250	92.723
Türkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	4.531	3.542.302
Türkiye Varlık Fonu	-	175.000
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	-	150.000
Diğer	98.843	47.405
	8.953.616	10.968.815

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, toplam tutarın hepsi danışmanlık ücretlerinden oluşmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	1.553.010	1.225.230
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	687.892	326.241
Diğer	-	162.031
	2.240.902	1.713.502

(*) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler, işgücü hizmet alımından oluşmaktadır.

İlişki taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	5.164.615	3.096.029
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	498.773	358.449
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	256.210	265.657
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	30.935	97.833
	5.950.533	3.817.968

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 752.289 TL (31 Aralık 2020: 766.132 TL) tutarındadır.

5. Ticari alacak ve borçlar

Ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	5.268.018	2.210.485
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(50.855)	(46.355)
	5.217.163	2.164.130

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Ticari borçlar:

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar	523.125	465.688
	523.125	465.688

6. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	15.579	52.502
Diğer çeşitli alacaklar	170.574	30.127
Personelden alacaklar	2.768	1.290
Verilen depozito ve teminatlar	720	-
	189.641	83.919

(*) 5510 ve 6661 sayılı Kanun kapsamında işveren prim hissesinin T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından karşılanması nedeniyle, şirketin Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan doğan alacaklarından ve Asgari Geçim İndirimi nedeniyle çalışanlara ödenecek tutardan kaynaklanmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	177.765	176.370
	177.765	176.370

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatların, 141.767 TL (31 Aralık 2020: 141.767 TL) tutarındaki kısmı davalar için verilmiş olan teminatlardan, 18.200 TL (31 Aralık 2020: 18.200 TL) tutarındaki kısmı ise ihaleler için verilmiş olan teminatlardan, 17.798 TL (31 Aralık 2020: 16.404 TL) tutarındaki kısmı ise Şirket'in kiraladığı ofisler için verilen depozitolardan oluşmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	16.434	4.610
Diğer çeşitli borçlar	8.548	11.355
	24.982	15.965
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	1.100	1.100
	1.100	1.100

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	440.000
	-	440.000

26 Temmuz 2021 tarihinde Ankara Ebu Ziya'da bulunan bina 450.000 TL bedel ile satılmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	440.000	400.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	(450.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (Dipnot 22)	10.000	-
Gerçeğe uygun değer artışı (Dipnot 21)	-	40.000
31 Aralık	-	440.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2021 tarihinde biten dönem içerisinde kira geliri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 13.091 TL).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avanslar	853.231	57.084
Gelecek aylara ait giderler	113.308	118.423
Toplam	966.539	175.507

9. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Demirbaşlar	1.596.056	160.332	-	1.756.388
Özel maliyetler	937.295	227.262	-	1.164.557
	2.533.351	387.594		2.920.945

Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1.318.655)	(144.682)	-	(1.463.337)
Özel maliyetler	(744.799)	(95.373)	-	(840.172)
	(2.063.454)	(240.055)	-	(2.303.509)
Net defter değeri	469.897		-	617.436

Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Demirbaşlar	1.493.013	103.043	-	1.596.056
Özel maliyetler	937.295	-	-	937.295
	2.430.308	103.043	-	2.533.351

Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1.158.557)	(160.098)	-	(1.318.655)
Özel maliyetler	(656.498)	(88.301)	-	(744.799)
	(1.815.055)	(248.399)	-	(2.063.454)
Net defter değeri	615.253			469.897

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Bilgisayar yazılımları	549.110	55.800	-	604.910
	549.110	55.800	-	604.910
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(531.164)	(18.672)	-	(549.836)
	(531.164)	(18.672)	-	(549.836)
Net defter değeri	17.946			55.074
Maliyet	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Bilgisayar yazılımları	536.202	12.908	-	549.110
	536.202	12.908	-	549.110
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(506.619)	(24.545)	-	(531.164)
	(506.619)	(24.545)	-	(531.164)
Net defter değeri	29.583			17.946

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Kullanım hakkı varlıkları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 1.980.030 TL'dir. Kullanım hakkı varlıklarının 1 Ocak 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	2.622.710	273.656	-	2.896.366
Taşıtlar	1.239.259	723.145	-	1.962.404
	3.861.969	996.801	-	4.858.770

Birikmiş amortisman				
Binalar	(1.181.527)	(677.052)	-	(1.858.579)
Taşıtlar	(640.289)	(379.872)	-	(1.020.161)
	(1.821.816)	(1.056.924)	-	(2.878.740)
Net defter değeri	2.040.153			1.980.030

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 2.040.153 TL'dir. Kullanım hakkı varlıklarının 1 Ocak 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Binalar	2.440.893	181.817	-	2.622.710
Taşıtlar	857.807	381.452	-	1.239.259
	3.298.700	563.269	-	3.861.969

Birikmiş amortisman				
Binalar	(549.461)	(632.066)	-	(1.181.527)
Taşıtlar	(316.965)	(323.324)	-	(640.289)
	(866.426)	(955.390)	-	(1.821.816)
Net defter değeri	2.432.274			2.040.153

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren döneme ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Satışların maliyeti	711.574	696.336
Genel yönetim giderleri	345.350	259.054
	1.056.924	955.390

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları (*)	2.132.942	899.505
	2.132.942	899.505

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 1.772.670 TL'si önceki yıllardan devam etmekte olup, hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 360.272 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir (31 Aralık 2020: 899.505 TL).

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminat mektupları	2.661.620	426.720
	2.661.620	426.720

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TCDD Teknik ve Mühendislik ve Müşavirlik A.Ş.	2.200.000	-
Silifke İcra Müdürlüğü	226.720	226.720
Türkiye Diyanet Vakfı	200.000	200.000
Ankara Batı İcra Dairesi Müdürlüğü	34.900	-
	2.661.620	426.720

Şirket'in, Bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti süresince, her türlü hata ve ihmali nedeniyle üçüncü şahısların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat Bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.447.922	1.147.301
	1.447.922	1.147.301

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.118.395	1.377.894
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	1.118.395	1.377.894

Kiralama işlemlerinden kısa ve uzun vadeli borçlar için kullanılan faiz oranı yıllık olup, TL için %23'tür. Kiralama sözleşmeleri ortalama varlık ömürleri binalar için 10 yıldır.

Şirket'in TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2021		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	257.731	1.190.191	1.447.922
Toplam	257.731	1.190.191	1.447.922

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2021			
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	1.118.395	-	-	1.118.395
Toplam	1.118.395	-	-	1.118.395

	31 Aralık 2020		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	339.581	807.720	1.147.301
Toplam	339.581	807.720	1.147.301

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2020			
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	1.051.206	326.688	-	1.377.894
Toplam	1.051.206	326.688	-	1.377.894

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler (devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihinde sona eren yıla ilişkin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla	2.525.195	2.802.349
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.149.500)	(1.465.470)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	996.801	563.269
Faiz tahakkuku değişimi	193.821	625.047
31 Aralık itibarıyla	2.566.317	2.525.195

14. Çalışanlara sağlanan faydalar**a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	458.996	338.035
	458.996	338.035

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İzin karşılıkları	934.160	775.045
	934.160	775.045

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla	775.045	537.475
Cari yıl karşılığı	346.088	534.000
Ödenen izin karşılığı	(186.973)	(296.430)
31 Aralık itibarıyla	934.160	775.045

Cari dönem çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti hesabında gösterilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	4.682.558	3.339.296
	4.682.558	3.339.296

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, bir senesini doldurmuş olan ve zorunlu sebeplerden dolayı ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emeklilik hakkı kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bilanço tarihindeki değerinin aktüeryal öngörüler doğrultusunda tahminiyle hesaplanır.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (2020: 7.638,96TL).

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto oranı (%)	3,48	3,67
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	96,81	93,53

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

d) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	3.339.296	2.639.004
Faiz maliyeti	500.895	316.680
Yıl içindeki artış	548.620	255.721
Ödenen kıdem tazminatları	(372.530)	(406.498)
Aktüeryal kayıp	666.277	534.389
31 Aralık	4.682.558	3.339.296

15. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen iş avansları	18.588	14.028
Personele verilen avanslar	8.217	-
KDV alacakları	1.428	-
Diğer	16.259	56.981
	44.492	71.009

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergiler ve fonlar	973.624	484.089
Alınan iş avansları	941.683	357.009
Diğer	1.612	2.842
	1.916.919	843.940

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	2021		2020	
	Pay(%)	Tutar	Pay(%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14	29.142.860	97,14	29.142.860
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	857.140	2,86	857.140
	100	30.000.000	100	30.000.000

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in 30.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerle 3.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: 30.000.000 TL)

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci tertip yasal yedek akçeler, şirketin ödenmiş sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci ve ikinci yasal yedekler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 5.872.872 TL'dir (31 Aralık 2020: 5.926.542 TL).

17. Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Hizmet gelirleri	21.002.797	22.074.644
	21.002.797	22.074.644

18. Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel giderleri	15.597.041	12.691.030
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	9.454.865	8.211.792
Kira giderleri	550.013	404.118
Belediye, imar ve tapu harçları	934.238	1.419.243
Amortisman giderleri	711.575	696.336
Akaryakıt giderleri	266.674	147.124
Aidat giderleri	243.622	234.862
Bakım onarım giderleri	75.471	21.975
Harcırah giderleri	5.950	124.950
Kargo giderleri	4.467	20.498
Diğer	2.572.244	1.002.575
	30.416.160	24.974.503

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel giderleri	2.699.276	1.901.741
Yönetim kurulu ücret giderleri	752.289	524.373
Amortisman giderleri ve itfa payları	604.077	531.998
Görevlendirme giderleri	586.876	-
Dışarıdan sağlanan faydalar	261.873	-
Kira giderleri	223.274	-
Temsil ve ağırlama giderleri	71.304	30.145
Hizmet giderleri	35.351	-
Ulaşım giderleri	23.319	-
Eğitim ve toplantı giderleri	18.204	29.340
Bakım onarım	15.867	-
Vergi, resim ve harç giderleri	11.812	271.126
Diğer	895.002	518.063
	6.198.524	3.806.786

20. Pazarlama giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İlan ve reklam giderleri	14.497	2.627
Toplam	14.497	2.627

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (*)	-	40.000
Diğer	11.115	102.477
Diğer gelirler	11.115	142.477

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı, Ankara bulunan dairenin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmesi sonucu oluşmuştur (Not 7). Aynı sabit kıymet cari dönem içerisinde satılmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)****21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler (devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dava karşılık gideri	(2.020.548)	(37.971)
Diğer	(11.285)	(86.675)
Diğer giderler	(2.031.833)	(124.646)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Faiz geliri (*)	5.950.533	3.868.953
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	10.000	-
Diğer	220.359	73.514
	6.180.892	3.942.467

(*) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faiz gelirleri, bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından alınan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

23. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman gideri	(193.822)	(625.047)
	(193.822)	(625.047)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ödenecek kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(298.420)	(448.268)
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	(298.420)	(448.268)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar Vergisi

Şirket faaliyetleri, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi yönetmelik ve kanunları dahilinde vergilendirilmeye tabidir.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %25’tir (2020: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın son gününe kadar beyan edilmekte ve ödenmektedir.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. Maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25’e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23 belirlenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu 32. Maddesine eklenen değişiklikle üretim faaliyetinden elde edilen kazançlar ile ihracattan elde edilen kazançlara bu oranlar 1 puan indirimli uygulanacaktır.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 22 Aralık 2021 tarihinden itibaren, 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile gelir vergisi stopajı %10 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ayrıca, 13 Ocak 2022 tarihinde teklifi verilen ve 20 Ocak 2022 tarihinde TBMM’de kabul edilen “Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yabancı paralarını veya çeşitli altın kaynaklarını Türk Lirasına çeviren ve bu suretle elde edilen Türk Lirası varlığı en az üç ay vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendiren şirketlerin çeşitli kur farkı, faiz, kar payı ve diğer gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Vergi kanunlarında raporlama tarihinden sonra yapılan değişiklikler TMS 10 uyarınca “raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen olay” kapsamında olup, istisnalardan yararlanan işletmeler tarafından Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar başlığı altında Kanun değişikliği ve etkisi hakkında TMS 10 Paragraf 21’in öngördüğü açıklamaların yapılması gerekmektedir.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen “Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

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

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait gelir tablolarında yer alan vergi giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ertelenmiş vergi geliri	679.556	196.525
Vergi Geliri	679.556	196.525

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelirinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi öncesi zarar	(11.644.022)	(3.374.021)
Vergi oranı	%25	%22
Hesaplanan vergi	2.911.006	742.285
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(427.864)	(12.923)
Kullanılması öngörülmemeyen cari dönem zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	(2.359.915)	(594.556)
Vergi oranı değişikliği	435.739	61.719
Diğer	120.590	-
Dönem vergi geliri	679.556	196.525

Geçmiş yıl zararlarının tablosu

	2021	2020
2021	9.439.720	-
2020	3.837.676	3.837.676
2019	2.900.501	2.900.501
2018	-	-
2017	34.979	34.979
Toplam	16.212.875	16.212.875

Ertelenen vergiler

2021 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %23 olup diğer farklar için vergi oranı %20 kullanılmıştır (2020: %22).

Şirket, TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolar ile yasal mali tablolar arasındaki geçici farklara konu olan, ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerini mali tablolarında dikkate almaktadır. Bu farklar genellikle, TFRS ve vergi mevzuatına göre gelirlerin ve giderlerin değişik bilanço dönemlerinde kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık itibarıyla, ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü) etkileri, öngörülen vergi oranları kullanılarak aşağıda özetlenmektedir:

	2021		2020	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlıkları	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlıkları
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki düzeltme farkları	(142.164)	(28.433)	170.592	(34.118)
Kullanılmamış izin hakkı karşılığı	934.160	186.832	(775.045)	170.510
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığı	4.682.558	936.512	(3.339.296)	667.859
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	299.989	(59.998)
Dava karşılığı	4.338.002	997.740	(899.505)	179.901
Kiralamalara ilişkin düzeltmeler	586.286	134.846	(485.043)	106.709
Diğer	109.523	25.190	(2.045.070)	409.014
Ertelenen vergi varlıkları- net		2.252.687		1.439.877

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ertelenmiş vergi varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1.439.877	1.136.474
Gider tablosuna yansıtılan – net	679.556	196.525
Özkaynak altında muhasebeleştirilen		
aktüeryal kayıpların ertelenmiş vergi etkisi	133.254	106.878
31 Aralık	2.252.687	1.439.877

25. Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Net dönem zararı	(11.644.022)	(3.177.496)
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedi	2.777.049	2.777.049
	(4,19)	(1,14)

Şirket'in sulandırılmış hisse senetleri bulunmamaktadır.

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in kapsamlı risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Piyasa riski

Şirket, kur riski ve faiz oranı riskini piyasa riskinin en önemli bileşenleri olarak değerlendirmektedir.

Kur riski

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler kur riskine sebep olmaktadır. Bu risk döviz cinsinden varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesiyle oluşan doğal riskten korunma yöntemleri ile yönetilmektedir. Şirket yönetimi, Şirket'in döviz pozisyonunu yakından takip etmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski

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

Şirket'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerlendirme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır.

Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	463.945	5.217.163	-	367.406	26.513.124
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	50.855	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(50.855)	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar (*)	463.945	5.217.163	-	367.406	26.513.124

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)****26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	670.330	1.949.634		260.289	38.331.598
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri		214.496	-		-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	46.355	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(46.355)	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar (*)	670.330	2.164.130	-	260.289	38.331.598

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. 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 devamını sağlamak suretiyle, yönetir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl – 5 Yıl Arası	5 Yıl ve Üzeri
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.566.317	2.972.099	273.699	1.496.893	1.201.507	-
Ticari borçlar	523.125	523.125	523.125	-	-	-
Diğer borçlar- kısa vadeli	160.750	160.750	160.750	-	-	-
Diğer borçlar- uzun vadeli	1.100	1.100	-	-	1.100	-
	3.251.292	3.657.074	957.574	1.496.893	1.202.607	-

31 Aralık 2020	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl – 5 Yıl Arası	5 Yıl ve Üzeri
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.525.195	3.822.160	513.266	1.414.873	1.894.022	-
Ticari borçlar	465.688	465.688	465.688	-	-	-
Diğer borçlar- kısa vadeli	120.234	120.234	120.234	-	-	-
Diğer borçlar- uzun vadeli	1.100	1.100	-	-	1.100	-
	3.112.217	4.409.182	1.099.188	1.414.873	1.895.122	-

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak hissedarların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler (karşılıklar hariç)	5.627.207	4.294.192
Nakit ve nakit benzeri değerler	(26.873.124)	(38.367.569)
Net yükümlülük	(21.245.917)	(34.073.377)
Özkaynaklar	25.759.570	37.257.059
Net yükümlülük/Özkaynak oranı	(%83)	(%91)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir.

Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021

Finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-
	-	-	-

31 Aralık 2020

Finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	440.000	-
	-	440.000	-

27. Denetim ücretleri

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarının verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	34.000	29.500
Toplam	34.000	29.500

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

2022 yılının Ocak ayından itibaren Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan gerginlik, rapor tarihi itibarıyla krize ve sıcak çatışmaya dönüşmüştür. Krize konu olan iki ülkede Şirket'e ait bir faaliyet yürütülmektedir. Ancak, rapor tarihi itibarıyla krizin seyrinin belirsiz olması sebebiyle, küresel ölçekte yaşanabilecek gelişmelerin, bu gelişmelerin küresel ve bölgesel ekonomiye olası yansımalarının, Şirket operasyonlardaki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.