

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**1 Ocak- 31 Aralık 2022 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	6-45



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı
9. km [Danıştay Karşısı] No: 274/7
Daire: 197 Mahall: Ankara B Blok
Cankaya/Ankara

Tel: +90 312 286 3800
Fax: +90 312 286 0700
ey.com
Ticaret Sicil No: 379950
Mersis No: 0435030326000028

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 2022 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 2022 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) 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.



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 tablolara kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2 ve 16'da yer almaktadır.	Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıda özetlenmiştir: - Şirket'in satış süreçleri anlaşılmıştır. - 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.

4) 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.

5) 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

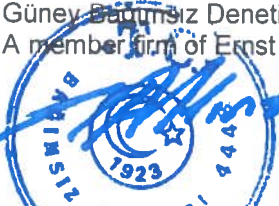
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı 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 2022 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 Mehmet Can Altıntaş'dır.

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



Mehmet Can Altıntaş, SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Haziran 2023
İstanbul, Türkiye

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		67.434.856	34.053.324
Nakit ve nakit benzerleri	3	63.731.891	26.873.124
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	950.256	463.945
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.189.462	5.217.163
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	388.437	189.641
Peşin ödenmiş giderler	7	722.300	966.539
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	434.454	298.420
Diğer dönen varlıklar	14	18.056	44.492
Duran varlıklar		6.372.805	5.083.113
Finansal yatırımlar		121	121
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	32.470	177.765
Maddi duran varlıklar	8	374.860	617.436
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	39.553	55.074
Kullanım hakkı varlıkları	10	2.509.959	1.980.030
Ertelenmiş vergi varlığı	23	3.415.842	2.252.687
Toplam varlıklar		73.807.661	39.136.437

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		10.977.491	7.574.814
Kısa vadeli borçlanmalar			
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	1.930.651	1.447.922
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.089.241	523.125
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	210.454	135.768
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	31.067	24.982
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	1.636.471	458.996
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	1.520.431	934.160
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	2.979.146	2.132.942
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.580.030	1.916.919
Uzun vadeli yükümlülükler		9.651.238	5.802.053
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	1.669.155	1.118.395
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	-	1.100
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	7.982.083	4.682.558
Toplam yükümlülükler		20.628.729	13.376.867
Toplam özkaynaklar		53.178.932	25.759.570
Ödenmiş sermaye	15	60.000.000	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		(3.704.386)	(1.947.769)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.117.239	5.926.542
Geçmiş yıllar (zararları) / karları		(8.544.645)	2.610.518
Net dönem zararı		(824.021)	(10.964.466)
Toplam kaynaklar		73.807.661	39.136.437

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Not		
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	48.680.070	19.677.106
Satışların maliyeti (-)	17	(46.886.228)	(29.090.469)
Brüt kar / (zarar)		1.793.842	(9.413.363)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(9.298.211)	(6.198.524)
Pazarlama giderleri (-)	19	(1.349)	(14.497)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	23.954	11.115
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.563.799)	(2.031.833)
Esas faaliyet zararı		(9.045.563)	(17.647.102)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	8.985.959	6.180.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(119.981)	(12.926)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		(179.585)	(11.479.136)
Finansman gelirleri		2.025	28.936
Finansman giderleri (-)	22	(1.370.462)	(193.822)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)		(1.548.022)	(11.644.022)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Ertelenmiş vergi geliri	23	724.001	679.556
Net dönem (zararı)		(824.021)	(10.964.466)
Pay başına kazanç (tam TL)	24	(0,30)	(3,95)
Diğer kapsamlı gider		(1.756.617)	(533.023)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	13	(2.195.771)	(666.277)
- Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelirleri	23	439.154	133.254
Toplam kapsamlı gider		(2.580.638)	(11.497.489)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2022 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 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
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	30.000.000	134.745	(1.947.769)	5.926.542	2.610.518	(10.964.466)	25.759.570
Transfer	-	-	-	190.697	(11.155.163)	10.964.466	-
Sermaye arttırımı	30.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000
Toplam kapsamlı gider	-	-	(1.756.617)	-	-	(824.021)	(2.580.638)
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	60.000.000	134.745	(3.704.386)	6.117.239	(8.544.645)	(824.021)	53.178.932

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2022 dönemine ait****nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		564.487	(16.450.626)
Net dönem zararı		(824.021)	(10.964.466)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.530.559)	(1.714.466)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	1.877.997	1.315.651
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		725.255	2.020.548
Şüpheli ticari alacak karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		631.433	
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	21	(8.693.754)	(5.950.533)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(10.000)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	2.282.049	1.395.603
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	12	1.370.462	193.821
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(724.001)	(679.556)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		4.945.545	(2.913.771)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		2.909.957	(2.846.648)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki değişim		2.235.123	(362.214)
İlişkili taraflara diğer borçlardaki değişim		73.586	31.499
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		1.005.271	57.437
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(1.278.392)	206.155
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.919.067	(3.771.694)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(592.024)	(559.503)
Vergi ödemeleri		(434.454)	(298.420)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		38.797.742	6.110.343
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(44.550)	(443.394)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	450.000
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		30.000.000	-
Alınan faiz		8.842.292	6.103.737
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.442.252)	(1.149.500)
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(2.442.252)	(1.149.500)
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış/(artış)		36.919.977	(11.489.783)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	26.724.584	38.214.367
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	63.644.561	26.724.584

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 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 gayrimenkulun 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 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 105 kişidir (31 Aralık 2021: 103 kişi).

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14	58.285.740	97,14	29.142.860
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	1.714.260	2,86	857.140
	100	60.000.000	100	30.000.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in 60.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerde 6.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

2. Finansal tabloları 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 4 Ekim 2022 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.

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 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 14 Haziran 2023 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.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Değişikliklerin Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

2.5 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.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları içerisinde yer alan "ticari alacaklar", "diğer 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 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 ve diğer alacaklar 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 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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).

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.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

i. Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır 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 amortismanla 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 zımnî 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.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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 8). Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir 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 kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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
------------------------	-------

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 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 2022 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

2.7 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

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 yaşlanması 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.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.8 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.

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	8.017	10.000
Banka		
Vadesiz mevduatlar	312.631	294.056
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	63.411.243	26.219.068
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	-	350.000
	63.731.891	26.873.124

(*) 2021 Yılında yukarıda belirtilen 350.000 TL tutarındaki kalem sabit getirili TRFVKFB12235 Menkul Kodlu 363.089 adet VakıfBank bonosundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	63.731.891	26.873.124
Eksi: Faiz tahakkuku	(87.330)	(148.540)
	63.644.561	26.724.584

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2022	1 Aya kadar	%19-%21	63.411.243
			63.411.243
31 Aralık 2021	10 Aya kadar	%16-%18	26.219.068
			26.219.068

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 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 2022	31 Aralık 2021
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	61.769.913	24.674.363
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	1.894.749	1.544.705
	63.664.662	26.219.068

(*) 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 2022	31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	862.007	303.562
Vakıflar Genel Müdürlüğü	88.249	138.807
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	-	19.246
Diğer	-	2.330
	950.256	463.945

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	210.454	135.768
	210.454	135.768

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	18.284.570	6.991.559
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.964.912	1.063.591
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	636.924	344.797
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	26.418	24.250
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	6.680	4.531
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	-	233.545
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (*)	-	192.500
Diğer	88.617	98.843
	22.008.121	8.953.616

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 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 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	2.772.577	1.553.010
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	1.292.719	687.892
	4.065.296	2.240.902

(*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler, işgücü hizmet alımından oluşmaktadır.

İlişki taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	8.393.723	5.164.615
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	300.031	498.773
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	256.210
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	-	30.935
	8.693.754	5.950.533

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 1.934.572 TL (31 Aralık 2021: 1.339.298 TL) tutarındadır.

5. Ticari alacak ve borçlar

Ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	2.798.052	5.268.018
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(658.334)	(50.855)
	2.139.718	5.217.163

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla	(50.855)	(46.355)
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	(631.433)	(4.500)
Konusu kalmayan karşılıklar/tahsilatlar (Not 20)	23.954	-
31 Aralık	(658.334)	(50.855)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in alacak yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar				
Toplam	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan az
2.139.718	1.407.388	583.867	148.463	-	-

31 Aralık 2021	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar				
Toplam	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan az
5.217.163	827.932	1.696.305	774.114	1.329.851	588.961

Ticari borçlar:

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar	1.089.241	523.125
	1.089.241	523.125

6. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	2.470.972	2.309.553
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı (-)(*)	(2.293.480)	(2.293.480)
Diğer çeşitli alacaklar	208.990	170.080
Verilen depozito ve teminatlar	1.660	720
Personelden alacaklar	295	2.768
	388.437	189.641

(*) 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.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla	2.293.480	1.517.775
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	-	775.705
31 Aralık	2.293.480	2.293.480

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

6. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	32.470	177.765
	32.470	177.765

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatların 18.200 TL (31 Aralık 2021: 18.200 TL) tutarındaki kısmı ihaleler için verilmiş olan teminatlardan, 14.270 TL (31 Aralık 2021: 16.404 TL) tutarındaki kısmı ise Şirket'in kiraladığı ofisler için verilen depozitolardan oluşmaktadır. 2021 yılında kalan 141.767 TL tutarındaki kısım ise davalar için verilmiş olan teminatlardan oluşmaktadır.

6. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Diğer çeşitli borçlar	27.995	8.548
Personele borçlar	3.072	16.434
	31.067	24.982
Uzun vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	-	1.100
	-	1.100

7. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avanslar	647.147	853.231
Gelecek aylara ait giderler	75.153	113.308
Toplam	722.300	966.539

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Demirbaşlar	1.756.388	35.715	-	1.792.103
Özel maliyetler	1.164.557	-	-	1.164.557
	2.920.945	35.715	-	2.956.660
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1.463.337)	(156.111)	-	(1.619.448)
Özel maliyetler	(840.172)	(122.180)	-	(962.352)
	(2.303.509)	(278.291)	-	(2.581.800)
Net defter değeri	617.436			374.860
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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Bilgisayar yazılımları	604.910	8.835	-	613.745
	604.910	8.835	-	613.745
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(549.836)	(24.356)	-	(574.192)
	(549.836)	(24.356)	-	(574.192)
Net defter değeri	55.074			39.553
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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Kullanım hakkı varlıkları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 2.509.959 TL'dir. Kullanım hakkı varlıklarının 1 Ocak 2022 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	2.896.366	681.295	-	3.577.661
Taşıtlar	1.962.404	1.423.984	-	3.386.388
	4.858.770	2.105.279	-	6.964.049
Birikmiş amortisman				
Binalar	(1.858.579)	(613.895)	-	(2.472.474)
Taşıtlar	(1.020.161)	(961.455)	-	(1.981.616)
	(2.878.740)	(1.575.350)	-	(4.454.090)
Net defter değeri	1.980.030			2.509.959

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 2022 ve 2021 tarihinde sona eren döneme ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Satışların maliyeti (Not 17)	995.831	711.575
Genel yönetim giderleri	579.519	345.349
	1.575.350	1.056.924

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları (*)	2.769.777	2.044.522
Diğer	209.369	88.420
	2.979.146	2.132.942

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 2.132.942 TL'si önceki yıllardan devam etmekte olup 422.721 TL si 2022 yılında eklenen hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 214.114 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir (31 Aralık 2021: 2.132.942 TL).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla	2.044.522	861.535
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	725.255	1.182.987
31 Aralık	2.769.777	2.044.522

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminat mektupları	3.432.711	2.661.620
	3.432.711	2.661.620

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TCDD Teknik ve Mühendislik ve Müşavirlik A.Ş.	2.940.000	2.200.000
Silifke İcra Müdürlüğü	226.720	226.720
Türkiye Diyanet Vakfı	200.000	200.000
Ankara Batı İcra Dairesi Müdürlüğü	34.900	34.900
	3.432.711	2.661.620

Şirket'in, Bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti süresince, her türlü hata ve ihmal 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 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	1.930.651	1.447.922
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	1.669.155	1.118.395
Toplam	3.599.806	2.566.317

Kiralama işlemlerinden kısa ve uzun vadeli borçlar için kullanılan faiz oranı yıllık olup, TL için %20'dir. 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 2022		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	411.277	1.519.374	1.930.651
Toplam	411.277	1.519.374	1.930.651

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

31 Aralık 2022				
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	1.669.155	-	-	1.669.155
Toplam	1.669.155	-	-	1.669.155

	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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler (devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren yıla ilişkin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla	2.566.317	2.525.195
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.442.252)	(1.149.500)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	2.105.279	996.801
Faiz tahakkuku değişimi	1.370.462	193.821
31 Aralık itibarıyla	3.599.806	2.566.317

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.636.471	458.996
	1.636.471	458.996

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılıkları	1.520.431	934.160
	1.520.431	934.160

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak İtibarıyla	934.160	775.045
Cari yıl karşılığı	627.941	346.088
Ödenen izin karşılığı	(41.670)	(186.973)
31 Aralık itibarıyla	1.520.431	934.160

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

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılıkları	7.982.083	4.682.558
	7.982.083	4.682.558

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 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 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 gerekecek 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 2022 tarihi sonrası 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (2021: 10.848,59 TL).

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İskonto oranı (%)	%3,11	%3,48
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	%95,05	%96,81

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Duyarlılık analizi	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	100 baz puan artış	100 baz puan azalış	100 baz puan artış	100 baz puan azalış
İskonto oranı	%2,11	%4,11	%4,48	%2,48
Kıdem Tazminatı yükümlülüğü değişimi	938.443	(793.887)	435.909	(518.032)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

d) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	4.682.558	3.339.296
Faiz maliyeti	889.686	500.895
Yıl içindeki artış	764.422	548.620
Ödenen kıdem tazminatları	(550.354)	(372.530)
Aktüeryal kayıp	2.195.771	666.277
31 Aralık	7.982.083	4.682.558

14. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen iş avansları	2.550	18.588
Personele verilen avanslar	-	8.217
KDV alacakları	-	1.428
Diğer	15.506	16.259
	18.056	44.492

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergiler ve fonlar	1.304.264	973.624
Alınan iş avansları	258.881	941.683
Diğer	16.885	1.612
	1.580.030	1.916.919

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	2022		2021	
	Pay(%)	Tutar	Pay(%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	%97,14	58.285.740	%97,14	29.142.860
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	%2,86	1.714.260	%2,86	857.140
	100	60.000.000	100	30.000.000

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in 60.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 6.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 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 ulaşınca 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 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 6.117.239 TL'dir (31 Aralık 2021: 5.926.542 TL).

16. Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hizmet gelirleri	49.414.824	20.549.288
Brüt satışlar	49.414.824	20.549.288
Satıştan iadeler (-)	(734.754)	(872.182)
Net Satışlar	48.680.070	19.677.106

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Belirli bir anda yerine getirilen	48.680.070	19.677.106
Toplam	48.680.070	19.677.106

a) Belirli bir anda yerine getirilen satışların bölgesel dağılımı;

	2022	2021
Türkiye	48.680.070	19.677.106
Toplam	48.680.070	19.677.106

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	25.204.185	15.597.041
Değerleme giderleri (*)	15.354.030	7.685.379
Taşeron işçi giderleri	2.081.949	1.176.062
Amortisman giderleri (Not 10)	995.831	711.712
Kira giderleri	374.747	550.013
Elektrik giderleri	253.601	74.600
Aidat giderleri	156.108	243.622
Kırtasiye giderleri	121.520	70.033
Konaklama giderleri	65.180	132.264
Bakım onarım giderleri	80.500	75.471
Harcırah giderleri	48.300	5.950
Kargo giderleri	37.119	4.467
Diğer	2.113.158	2.763.855
	46.886.228	29.090.469

(*) Şirketin diğer gayrimenkul değerleme şirketlerinden aldıkları destek hizmetlerinin giderlerinden oluşmaktadır.

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	2.895.108	2.426.937
Üst yönetim ücret giderleri	1.934.572	1.339.298
Amortisman giderleri ve itfa payları	882.166	603.939
Dışarıdan sağlanan faydalar	871.516	361.984
Taşeron işçi giderleri	731.707	383.274
Hukuk giderleri	415.812	175.440
Haberleşme giderleri	399.016	222.068
Ulaşım giderleri	256.957	95.226
Temsil ve ağırlama giderleri	123.368	74.249
Vergi, resim ve harç giderleri	93.359	11.811
Bakım onarım	59.906	15.930
Eğitim ve toplantı giderleri	35.308	18.204
Hizmet giderleri	22.414	35.752
Diğer	577.002	434.412
	9.298.211	6.198.524

19. Pazarlama giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlan ve reklam giderleri	1.349	14.497
Toplam	1.349	14.497

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Konusu kalmayan karşılıklar/tahsilatlar (Not 5)	23.954	11.115
Diğer gelirler	23.954	11.115

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dava karşılık gideri	(725.255)	(1.182.987)
Şüpheli alacak karşılığı (Not 5)	(631.433)	(4.500)
Tazminat giderleri	(207.111)	-
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı (Not 6)		(775.705)
Diğer	-	(68.641)
Diğer giderler	(1.563.799)	(2.031.833)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz geliri (*)	8.693.754	5.950.533
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	-	10.000
Diğer	292.205	220.359
	8.985.959	6.180.892

(*) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla faiz gelirleri, bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından alınan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Diğer	119.981	12.926
	119.981	12.926

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman gideri	(1.370.462)	(193.822)
	(1.370.462)	(193.822)

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergiler	434.454	298.420
Dönem karı vergi yükümlülüğü / Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	434.454	298.420

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2022 yılı için geçerli vergi oranı %23’tür (2021: %25).

28 Kasım 2018 tarihinde kabul edilen 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair” kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kanununun 32. Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen %20 vergi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanır hükmü geçici madde ile eklenmiştir. Ayrıca, aynı “Torba Yasa” ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kanununun 5. Maddesinin birinci fıkrasının e bendinde belirtilen “Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların vergiden istisna edilecek %75’lik kısmı %50 olarak değişmiştir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’tür. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)****23. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)****Gelir Vergisi Stopajı**

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dâhil 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. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Aralık 2021 tarihinden itibaren, 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile %10 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	724.001	679.556
Vergi geliri	724.001	679.556

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelirinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi öncesi zarar	(1.548.022)	(11.644.022)
Vergi oranı	%23	%25
Hesaplanan vergi	356.045	2.911.006
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(746.550)	(427.864)
Kullanılması öngörülmemen cari dönem zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	-	(2.359.915)
Mahsup edilen geçmiş yıl zararları	837.650	-
Vergi oranı değişikliği	559.990	435.739
Diğer	(283.134)	120.590
Dönem vergi geliri	724.001	679.556

Geçmiş yıl zararlarının tablosu

	2022	2021
2027	-	-
2026	7.918.961	7.918.961
2025	2.713.641	2.713.641
2024	2.516.464	2.516.464
2023	-	-
Toplam	13.149.066	13.149.066

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenen vergiler

2022 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %23 olup diğer farklar için vergi oranı %20 kullanılmıştır (2021: %25).

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:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	2022	2021	2022	2021
Kıdem tazminatı karşılığı	7.982.083	4.682.558	1.596.417	936.512
Dava karşılığı	2.769.777	2.044.522	553.955	470.240
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı	2.293.480	2.293.480	458.696	527.500
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	1.089.847	586.286	217.969	134.846
Kullanılmamış izin karşılığı karşılığı	1.520.431	934.160	304.086	186.832
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(124.755)	(142.164)	(24.951)	(28.433)
Diğer	1.474.916	109.523	309.670	25.190
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü, net			3.415.842	2.252.687

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ertelenmiş vergi varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	2.252.687	1.439.877
Gider tablosuna yansıtılan – net	724.001	679.556
Özkaynak altında muhasebeleştirilen aktüeryal kayıpların ertelenmiş vergi etkisi	439.154	133.254
31 Aralık	3.415.842	2.252.687

24. Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net dönem zararı	(824.021)	(10.964.466)
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedi	2.777.049	2.777.049
	(0,30)	(3,95)

Şirket'in sulandırılmış hisse senetleri bulunmamaktadır.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

25. 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 2022 ve 2021 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.

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması 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.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

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

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	950.256	1.064.324	-	420.907	63.723.874
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	732.330	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	658.334	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(658.334)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	950.256	1.796.654	-	420.907	63.723.874

	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	827.932	-	367.406	26.513.124
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.389.231	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	(50.855)	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(50.855)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	463.945	5.166.308	-	367.406	26.513.124

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.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	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	3.599.806	4.216.554	476.968	1.762.057	1.977.529	-
Ticari borçlar	711.037	711.037	711.037	-	-	-
Diğer borçlar- kısa vadeli	241.521	241.521	241.521	-	-	-
Diğer borçlar- uzun vadeli	-	-	-	-	-	-
	4.552.364	5.169.112	1.429.526	1.762.057	1.977.529	-

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	-

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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler (karşılıklar hariç)	7.768.865	5.627.207
Nakit ve nakit benzeri değerler	(63.731.891)	(26.873.124)
Net yükümlülük	(55.963.026)	(21.245.917)
Özkaynaklar	53.967.249	25.759.570
Net yükümlülük/Özkaynak oranı	(%104)	(%82)

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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 gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

26. 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 kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	46.750	34.000
Toplam	46.750	34.000

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Kahramanmaraş Depremi

6 Şubat 2023 tarihinde Türkiye'nin 11 ilini doğrudan etkileyen Kahramanmaraş depremi yaşanmış olup "Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP)" kapsamında 4. Seviye Uluslararası Alarm olarak ilan edilmiştir. Deprem bölgesinde Şirket'in doğrudan faaliyeti bulunmamakta olup faaliyetlerin yürütüldüğü coğrafya göz önünde bulundurulduğunda Şirket operasyonları üzerinde doğrudan bir etki beklenmemektedir.

EYT

8 Eylül 1999 tarihi öncesi işe girişi olan çalışanlar için emeklilik yaş şartını kaldıran düzenleme 3 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Buna göre ilgili çalışanlardan prim gün sayısını ve sigortalılık süresini tamamlayanlar emekli olmaya hak kazanmıştır. Bu düzenlemenin kıdem tazminatı ödemelerinin yerine getirilme zamanlaması ve olasılığı üzerinde etkisi olması beklenmektedir. Söz konusu düzenlemenin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkilerini ölçümleme çalışmaları devam etmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar (devamı)

Deprem Vergisi

12 Mart 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7440 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yapılan değişiklikle, Kurumlar vergisi mükelleflerinden 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile diğer Kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları ile 5520 sayılı Kanuna göre indirimli kurumlar vergisine tabi matrahları üzerinden tek seferlik ek vergi alınacaktır. 7440 sayılı Kanunda sayılan bazı istisna ve indirimler ek vergi kapsamı dışındadır. Kahramanmaraş depreminden etkilenen il ve ilçelerde kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunanlar ek vergiden muaf olacaktır. Tahakkuk edecek ek vergi tutarı hesaplanacaktır. Söz konusu vergiler 2023 yılına ait finansal tablolarda gider olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.