

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

İçindekiler	Sayfa
Bağımsız denetçi raporu.....	1-5
Finansal durum tablosu	6-7
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Özkaynaklar değişim tablosu.....	9
Nakit akış tablosu	10
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	11-51



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 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 2023 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.

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<i>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</i>	
2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tükeçisi Finans Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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 yansıtmayı 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 2023 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 Aykut Üşenti'dir.

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



Aykut Üşenti, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Mayıs 2024
İstanbul, Türkiye

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Varlıklar	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		92.114.134	111.879.288
Nakit ve nakit benzerleri	3	87.260.377	105.012.897
Ticari alacaklar		3.077.644	3.525.676
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	953.123	1.565.765
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.124.521	1.959.911
Diğer alacaklar		421.622	640.039
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	421.622	640.039
Peşin ödenmiş giderler	7	465.730	1.955.062
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	870.491	715.863
Diğer dönen varlıklar	14	18.270	29.751
Duran varlıklar		15.876.441	14.795.398
Finansal yatırımlar		121	199
Diğer alacaklar		30.083	53.502
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	30.083	53.502
Maddi duran varlıklar	8	1.172.694	1.527.426
Maddi olmayan duran varlıklar		542.219	125.274
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	542.219	125.274
Kullanım hakkı varlıkları	10	11.382.130	9.309.013
Ertelenmiş vergi varlığı	23	2.749.194	3.779.984
Toplam varlıklar		107.990.575	126.674.686

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		15.608.055	18.087.934
Kısa vadeli borçlanmalar		3.965.699	3.181.190
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	3.965.699	3.181.190
Ticari borçlar		1.928.616	1.794.774
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.928.616	1.794.774
Diğer borçlar		797.448	397.961
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	719.020	346.771
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	78.428	51.190
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	2.258.794	2.696.461
Kısa vadeli karşılıklar		4.683.698	7.414.085
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	1.786.502	2.505.259
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	2.897.196	4.908.826
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	1.973.800	2.603.463
Uzun vadeli yükümlülükler		10.933.559	15.902.626
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		3.989.788	2.750.315
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	3.989.788	2.750.315
Uzun vadeli karşılıklar		6.943.771	13.152.311
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	6.943.771	13.152.311
Toplam yükümlülükler		26.541.614	33.990.560
Toplam özkaynaklar		81.448.961	92.684.126
Ödenmiş sermaye	15	100.000.000	60.000.000
Sermaye düzeltme farkları		197.010.636	197.010.636
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(7.952.204)	(7.329.104)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(7.952.204)	(7.329.104)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		62.117.636	62.117.636
Geçmiş yıllar (zararları) / karları		(219.115.042)	(183.378.688)
Net dönem zararı		(50.612.065)	(35.736.354)
Toplam kaynaklar		107.990.575	126.674.686

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait****kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		1 Ocak-	1 Ocak-
	Not	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	87.139.598	92.561.068
Satışların maliyeti (-)	17	(103.511.817)	(88.882.399)
Brüt kar / (zarar)		(16.372.219)	3.678.669
Genel yönetim giderleri (-)	18	(22.289.664)	(17.758.668)
Pazarlama giderleri (-)	19	-	(2.573)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	246.606	52.794
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	-	(3.019.729)
Esas faaliyet zararı		(38.415.277)	(17.049.507)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	22.130.803	16.908.718
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(67.112)	(216.008)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		(16.351.586)	(356.797)
Finansman gelirleri	22	-	3.808
Finansman giderleri (-)	22	(5.263.574)	(2.673.675)
Parasal Kayıp/Kazanç		(27.758.415)	(29.653.628)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)		(49.373.575)	(32.680.292)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Ertelenmiş vergi gideri	23	(1.238.490)	(3.056.062)
Net dönem zararı		(50.612.065)	(35.736.354)
Pay başına kazanç (tam TL)	24	(50.612.065)	(35.736.354)
Diğer kapsamlı gider		(623.100)	(7.329.104)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	13	(830.800)	(9.161.380)
- Vergi etkisi	23	207.700	1.832.276
Toplam kapsamlı gider		(51.235.165)	(43.065.458)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş karlar			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Aktüeryal Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Zararı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye	30.000.000	165.359.424	-	61.653.059	(153.236.392)	(29.677.719)	74.098.372
Transferler	-	-	-	464.577	(30.142.296)	29.677.719	-
Sermaye arttırımı	30.000.000	31.651.212	-	-	-	-	61.651.212
Toplam kapsamlı gider	-	-	(7.329.104)	-	-	(35.736.354)	(43.065.458)
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye	60.000.000	197.010.636	(7.329.104)	62.117.636	(183.378.688)	(35.736.354)	92.684.126
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	60.000.000	197.010.636	(7.329.104)	62.117.636	(183.378.688)	(35.736.354)	92.684.126
Transferler	-	-	-	-	(35.736.354)	35.736.354	-
Sermaye arttırımı (*)	40.000.000	-	-	-	-	-	40.000.000
Toplam kapsamlı gider	-	-	(623.100)	-	-	(50.612.065)	(51.235.165)
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiye	100.000.000	197.010.636	(7.952.204)	62.117.636	(219.115.042)	(50.612.065)	81.448.961

(*) 14 Aralık 2023 tarihli karara istinaden sermaye arttırımı 40.000.000 TL nakit olarak yapılmış olup, sermaye 100.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**1 Ocak - 31 Aralık 2023 dönemine ait****nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)**

	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(49.595.443)	9.888.639
Net dönem zararı		(50.612.065)	(35.736.354)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		6.578.691	38.626.484
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	9.067.096	7.338.745
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	1.787.848
Şüpheli ticari alacak karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	20	(246.606)	1.231.881
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	21	(21.885.720)	(16.347.459)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	2.421.973	5.162.961
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	12	5.263.511	2.711.450
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	23	1.238.490	3.056.062
Parasal kayıp/kazanç		10.719.947	33.684.996
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		1.094.173	8.884.539
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		694.638	10.619.601
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		133.842	378.822
İlişkili taraflara diğer borçlardaki değişim		372.249	(23.692)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		3.815.766	3.971.779
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		(3.922.322)	(6.061.971)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(5.562.069)	6.998.509
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(5.785.751)	(1.170.167)
Vergi ödemeleri		(870.491)	(715.863)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		62.026.146	46.397.921
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	8	633.678	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(1.183.267)	(93.434)
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		40.000.000	30.000.000
Alınan faiz		22.575.735	16.491.355
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(6.612.349)	(4.831.980)
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(6.612.349)	(4.831.980)
Nakit ve nakit benzerlerindeki üzerindeki enflasyon etkisi		(24.116.993)	(19.323.550)
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış/(artış)		(18.298.639)	32.131.030
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	104.869.001	72.737.971
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	86.570.362	104.869.001

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 92 kişidir (31 Aralık 2022: 105 kişi).

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14	97.142.900	97,14	58.285.740
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	2.857.100	2,86	1.714.260
	100	100.000.000	100	60.000.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in 100.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 10.000.000 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, x 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGGK 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.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulamasına son verilmiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığını belirtmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	9,35%	16,33
2005	122,65	7,72%	15,16
2006	134,49	9,65%	13,83
2007	145,77	8,39%	12,76
2008	160,44	10,06%	11,59
2009	170,91	6,53%	10,88
2010	181,85	6,40%	10,22
2011	200,85	10,45%	9,26
2012	213,23	6,16%	8,72
2013	229,01	7,40%	8,12
2014	247,72	8,17%	7,51
2015	269,54	8,81%	6,90
2016	292,54	8,53%	6,36
2017	327,41	11,92%	5,68
2018	393,88	20,30%	4,72
2019	440,5	11,84%	4,22
2020	504,81	14,60%	3,68
2021	686,95	36,08%	2,71
2022	1128,45	64,27%	1,65
2023	1859,38	64,77%	1,00

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Vergi Usul Kanunu ve 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre; kurumlar vergisi hesaplamasına konu Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilançonun parasal olmayan kalemlerinde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergiye esas değer olarak Vergi Usul Kanunu doğrultusunda enflasyona göre düzeltilmiş değerler esas alınmıştır. Bununla birlikte, söz konusu mevzuat uyarınca, 2023 hesap dönemine ait vergi matrahı düzeltme öncesi mali tablolara göre tespit edilen kârlar üzerinden hesaplanmıştır.

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 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Mayıs 2024 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

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

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

ii) Yayımlanan 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.

Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (TFRS 10 ve TMS 28'e ilişkin değişiklikler)

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

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı (TFRS 17'ye ilişkin değişiklikler)

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin değişiklikler)

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre,

işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını

işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri (TFRS 16'ya ilişkin değişiklikler)

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 tanımlanmıştır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır ve kiralama borçlarının yeniden ölçülmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Tesis, makine ve cihazlar

5 yıl

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

ii. Kiralama yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 kesinlikle 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2.6'da 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 ve 2022 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	46.651	13.210
Banka		
Vadesiz mevduatlar	1.594.051	515.131
Vadeli mevduatlar	85.619.675	104.484.556
	87.260.377	105.012.897

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	87.260.377	105.012.897
Eksi: Faiz tahakkuku	(690.015)	(143.896)
	86.570.362	104.869.001

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2023	1 Aya kadar	%38-%46	85.619.675
			85.619.675
31 Aralık 2022	1 Aya kadar	%19-%21	104.484.556
			104.484.556

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

İlişkili bankalardaki mevduatlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	83.219.574	101.481.352
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	2.400.101	3.003.204
	85.619.675	104.484.556

(*) 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 2023	31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	896.038	1.420.354
Vakıflar Genel Müdürlüğü	44.545	145.411
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	965	-
Diğer	11.575	-
	953.123	1.565.765

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	523.684	346.771
Diğer	195.336	-
	719.020	346.771

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	35.897.525	30.128.020
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	7.118.791	4.885.372
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	398.252	1.049.479
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	-	43.529
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	-	11.007
Diğer	-	146.017
	43.414.568	36.263.424

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	6.544.977	4.568.456
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	757.725	2.130.051
	7.302.702	6.698.507

(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler, işgücü hizmet alımından oluşmaktadır.

İlişki taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	20.390.761	15.783.290
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	1.494.959	564.169
	21.885.720	16.347.459

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 5.383.988 TL (31 Aralık 2022: 3.774.214 TL) tutarındadır.

5. Ticari alacak ve borçlar

Ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.536.249	3.044.667
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	953.123	1.565.765
	3.489.372	4.610.432
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(411.728)	(1.084.756)
	3.077.644	3.525.676

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla	(1.084.756)	(137.650)
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar	-	(1.231.881)
Konusu kalmayan karşılıklar/tahsilatlar	246.606	-
Parasal kayıp/kazanç	426.422	284.775
31 Aralık	(411.728)	(1.084.756)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in alacak yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar				
	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan az
Toplam					
3.077.644	1.972.923	1.052.326	52.395	-	-

31 Aralık 2022	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar				
	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan az
Toplam					
3.525.676	2.318.994	962.055	244.627	-	-

Ticari borçlar:

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	998.458	1.171.596
Gider tahakkukları	930.158	623.178
	1.928.616	1.794.774

6. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	2.470.972	4.071.492
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı (-)(*)	(2.051.010)	(3.779.033)
Diğer çeşitli alacaklar	-	344.359
Verilen depozito ve teminatlar	1.660	2.735
Personelden alacaklar	-	486
	421.622	640.039

(*) 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.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla	3.779.033	6.207.804
Konusu kalmayan karşılıklar	246.606	-
Parasal kayıp/kazanç	(1.974.629)	(2.428.771)
31 Aralık	2.051.010	3.779.033

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	30.083	53.502
	30.083	53.502

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Diğer çeşitli borçlar	-	46.128
Personele borçlar	78.428	5.062
	78.428	51.190

7. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avanslar	153.640	1.751.644
Gelecek aylara ait giderler	312.090	203.418
Toplam	465.730	1.955.062

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Demirbaşlar	14.489.485	468.561	(633.678)	14.324.368
Özel maliyetler	8.878.163	100.952	-	8.979.115
	23.367.648	569.513	(633.678)	23.303.483
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(13.638.147)	(643.150)	633.678	(13.647.619)
Özel maliyetler	(8.202.075)	(281.095)	-	(8.483.170)
	(21.840.222)	(924.245)	633.678	(22.130.789)
Net defter değeri	1.527.426			1.172.694
Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Demirbaşlar	14.414.550	74.935	-	14.489.485
Özel maliyetler	8.878.163	-	-	8.878.163
	23.292.713	74.935	-	23.367.648
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(12.941.069)	(697.078)	-	(13.638.147)
Özel maliyetler	(7.644.083)	(557.992)	-	(8.202.075)
	(20.585.152)	(1.255.070)	-	(21.840.222)
Net defter değeri	2.707.561			1.527.426

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Bilgisayar yazılımları	5.253.844	613.754	-	5.867.598
	5.253.844	613.754	-	5.867.598
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(5.128.570)	(196.809)	-	(5.325.379)
	(5.128.570)	(196.809)	-	(5.325.379)
Net defter değeri	125.274			542.219
Maliyet	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Bilgisayar yazılımları	5.235.345	18.499	-	5.253.844
	5.235.345	18.499	-	5.253.844
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(5.047.829)	(80.741)	-	(5.128.570)
	(5.047.829)	(80.741)	-	(5.128.570)
Net defter değeri	187.516			125.274

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. Kullanım hakkı varlıkları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 11.382.130 TL'dir. Kullanım hakkı varlıklarının 1 Ocak 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	16.115.557	-	-	16.115.557
Taşıtlar	11.764.380	10.019.159	-	21.783.539
	27.879.937	10.019.159	-	37.899.096
Birikmiş amortisman				
Binalar	(11.315.034)	(2.396.978)	-	(13.712.012)
Taşıtlar	(7.255.890)	(5.549.064)	-	(12.804.954)
	(18.570.924)	(7.946.042)	-	(26.516.966)
Net defter değeri	9.309.013			11.382.130

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 9.309.013 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	13.159.627	2.955.930	-	16.115.557
Taşıtlar	7.479.672	4.284.708	-	11.764.380
	20.639.299	7.240.638	-	27.879.937
Birikmiş amortisman				
Binalar	(8.633.977)	(2.681.057)	-	(11.315.034)
Taşıtlar	(3.934.013)	(3.321.877)	-	(7.255.890)
	(12.567.990)	(6.002.934)	-	(18.570.924)
Net defter değeri	8.071.309			9.309.013

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihinde sona eren döneme ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti (Not 17)	6.219.974	5.653.895
Genel yönetim giderleri	1.726.068	349.039
	7.946.042	6.002.934

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	2.769.777	4.563.842
Diğer	127.419	344.984
	2.897.196	4.908.826

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 2.555.663 TL'si önceki yıllardan devam etmekte olup hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 214.114 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir (31 Aralık 2022: 4.563.842 TL).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla	4.563.842	5.533.945
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar	-	1.195.024
Parasal kayıp/kazanç	(1.794.065)	(2.165.127)
31 Aralık	2.769.777	4.563.842

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminat mektupları	3.368.092	5.656.179
	3.368.092	5.656.179

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TCDD Teknik ve Mühendislik ve Müşavirlik A.Ş.	2.150.000	4.844.324
Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.	450.000	-
BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	300.000	-
Silifke İcra Müdürlüğü	226.720	373.573
Türkiye Diyanet Vakfı	200.000	329.546
Ankara Batı İcra Dairesi Müdürlüğü	34.900	57.506
Diğer	6.472	51.230
	3.368.092	5.656.179

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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	3.965.699	3.181.190
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	3.989.788	2.750.315
Toplam	7.955.487	5.931.505

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 2023		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	604.081	3.361.618	3.965.699
Toplam	604.081	3.361.618	3.965.699

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

31 Aralık 2023				
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	3.047.088	942.700	-	3.989.788
Toplam	3.047.088	942.700	-	3.989.788

	31 Aralık 2022		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	677.673	2.503.517	3.181.190
Toplam	677.673	2.503.517	3.181.190

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

31 Aralık 2022				
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	2.750.315	-	-	2.750.315
Toplam	2.750.315	-	-	2.750.315

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (devamı)

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihinde sona eren yıla ilişkin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla	5.931.505	6.946.297
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(6.612.349)	(4.831.980)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	10.019.159	4.165.281
Faiz tahakkuku değişimi	5.263.511	2.711.450
Parasal kayıp/kazanç	(6.646.339)	(3.059.543)
31 Aralık itibarıyla	7.955.487	5.931.505

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.258.794	2.696.461
	2.258.794	2.696.461

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılıkları	1.786.502	2.505.259
	1.786.502	2.505.259

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak İtibarıyla	2.505.259	2.528.508
Cari yıl karşılığı	694.353	1.034.677
Ödenen izin karşılığı	(547.594)	(81.295)
Parasal kayıp/kazanç	(865.516)	(976.631)
31 Aralık itibarıyla	1.786.502	2.505.259

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	6.943.771	13.152.311
	6.943.771	13.152.311

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 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 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 2023 tarihi sonrası 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (2022: 19.982,83 TL).

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı (%)	%3,75	%3,11
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	%94,06	%95,05

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

d) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	13.152.311	12.674.365
Faiz maliyeti	2.188.114	1.760.238
Yıl içindeki artış	891.676	1.512.402
Ödenen kıdem tazminatları	(5.238.157)	(1.088.872)
Aktüeryal kayıp	830.800	9.161.380
Parasal kayıp/kazanç	(4.880.973)	(10.867.202)
31 Aralık	6.943.771	13.152.311

14. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen iş avansları	2.908	4.202
Diğer	15.362	25.549
	18.270	29.751

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergiler ve fonlar	1.500.722	2.149.078
Alınan iş avansları	473.078	426.566
Diğer	-	27.819
	1.973.800	2.603.463

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	Pay(%)	2023	Pay(%)	2022
		Tutar		Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14%	97.142.900	97,14%	58.285.740
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86%	2.857.100	2,86%	1.714.260
	100	100.000.000	100	60.000.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in 100.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 10.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 60.000.000 TL).

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci tertip yasal yedek akçeler, şirketin ödenmiş sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci ve ikinci yasal yedekler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 62.117.636 TL'dir (31 Aralık 2022: 62.117.636 TL).

16. Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yurtiçi satışlar	87.301.728	94.055.964
Brüt satışlar	87.301.728	94.055.964
Satıştan iadeler (-)	(162.130)	(1.494.896)
Net Satışlar	87.139.598	92.561.068

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	48.028.051	45.779.668
Değerleme giderleri (*)	30.102.988	29.106.692
Belediye, imar ve tapu harçları	9.249.203	1.887.797
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	6.812.833	3.946.759
Amortisman giderleri (Not 10)	6.219.974	5.653.895
Akaryakıt Giderleri	2.513.193	295.934
Kira giderleri	316.890	710.410
Aidat giderleri	197.570	230.366
Harcırah giderleri	-	152.603
Kargo giderleri	-	70.366
Diğer	71.115	1.047.909
	103.511.817	88.882.399

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

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	6.008.253	5.529.371
Üst yönetim ücret giderleri	3.167.161	1.557.375
Amortisman giderleri ve itfa payları	2.847.122	1.684.850
Görevlendirme giderleri	2.427.405	2.468.966
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.357.939	1.664.510
Temizlik giderleri	1.331.487	1.397.488
Haberleşme giderleri	1.074.147	762.081
Hizmet giderleri	774.406	42.808
Kira giderleri	612.976	358.320
Hukuk giderleri	608.789	794.161
Temsil ve ağırlama giderleri	523.974	235.620
Ulaşım giderleri	376.037	490.762
Bakım onarım	134.774	114.414
Vergi, resim ve harç giderleri	37.142	178.307
Eğitim ve toplantı giderleri	2.304	67.436
Diğer	1.005.748	412.199
	22.289.664	17.758.668

19. Pazarlama giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlan ve reklam giderleri	-	2.573
Toplam	-	2.573

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla****finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Diğer	246.606	52.794
Diğer gelirler	246.606	52.794

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Şüpheli alacak karşılığı	-	(1.231.881)
Tazminat giderleri	-	(1.414.921)
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı	-	(372.927)
Diğer giderler	-	(3.019.729)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler**a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz geliri (*)	21.885.720	16.347.459
Sabit kıymet satış karı	73.145	-
Finansal varlık satış karı	-	561.259
Finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı	171.938	-
	22.130.803	16.908.718

(*) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faiz gelirleri, bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından alınan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansal varlık satış zararı	67.112	216.008
	67.112	216.008

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz geliri	-	3.808
	-	3.808

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansman gideri	5.263.574	2.673.675
	5.263.574	2.673.675

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ödenecek kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergiler	870.491	715.863
Dönem karı vergi yükümlülüğü / Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	870.491	715.863

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.

2023 yılı için geçerli vergi oranı %25’tir (2022: %23).

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. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’tir. 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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(1.238.490)	(3.056.062)
Vergi geliri	(1.238.490)	(3.056.062)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelirinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi öncesi zarar	(49.373.575)	(32.680.292)
Vergi oranı	%25	%23
Vergi oranı üzerinden vergi gideri	12.343.394	7.516.467
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(746.550)	(427.864)
Kullanılması öngörülmemiş cari dönem zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	-	(2.359.915)
Mahsup edilen geçmiş yıl zararları	837.650	-
Vergi oranı değişikliği	(185.734)	435.739
Diğer	(678.953)	(694.078)
Enflasyon etkisi	(12.808.297)	(7.526.411)
Dönem vergi geliri	(1.238.490)	(3.056.062)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenen vergiler

2023 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %25'tir (2022: %23).

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	
	2023	2022	2023	2022
Kıdem tazminatı karşılığı	6.943.771	13.152.311	1.735.943	2.630.462
Dava karşılığı	2.769.777	4.563.842	692.444	912.768
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı	2.051.010	3.779.034	512.753	755.807
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	(3.426.643)	(3.377.507)	(856.661)	(675.501)
Kullanılmamış izin karşılığı karşılığı	1.786.502	2.505.259	446.626	501.052
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(348.169)	(713.358)	(87.042)	(142.672)
Diğer	1.220.528	(1.009.661)	305.131	(201.932)
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü, net			2.749.194	3.779.984

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ertelenmiş vergi varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.779.984	5.003.770
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.238.490)	(3.056.062)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	207.700	1.832.276
31 Aralık	2.749.194	3.779.984

24. Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	(50.612.065)	(35.736.354)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	2.777.049	2.777.049
Pay başına kazanç	(18,22)	(12,87)
Ana şirket hissedarlarına ait toplam kapsamlı gelir	(623.100)	(7.329.104)
Toplam kapsamlı gelirden elde edilen pay başına kazanç	(0,224)	(2,639)

Şirket'in sulandırılmış hisse senetleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 ve 2022 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 oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

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

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

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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:

31 Aralık 2023	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	953.123	2.124.521	-	421.622	86.570.362
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	411.728	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(411.728)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	953.123	2.124.521	-	421.622	86.570.362

31 Aralık 2022	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	1.565.765	1.959.911	-	640.039	104.869.001
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	1.084.756	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.084.756)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	1.565.765	1.959.911	-	640.039	104.869.001

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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	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	7.955.487	4.216.554	476.968	1.762.057	1.977.529	-
Ticari borçlar	1.928.616	1.928.616	1.928.616	-	-	-
Diğer borçlar- kısa vadeli	797.448	797.448	797.448	-	-	-
Diğer borçlar- uzun vadeli	-	-	-	-	-	-
	10.681.551	6.942.618	3.203.032	1.762.057	1.977.529	-

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	5.931.505	2.972.099	273.699	1.496.893	1.201.507	-
Ticari borçlar	1.794.774	1.794.774	1.794.774	-	-	-
Diğer borçlar- kısa vadeli	397.961	397.961	397.961	-	-	-
Diğer borçlar- uzun vadeli	-	-	-	-	-	-
	8.124.240	5.164.834	2.466.434	1.496.893	1.201.507	-

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/öz kaynak 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	7.955.487	5.931.505
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(87.260.377)	(105.012.897)
Net yükümlülük	(72.346.232)	(91.588.733)
Öz kaynaklar	81.448.961	92.684.126
Net yükümlülük/Öz kaynak oranı	(89%)	(99%)

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 2023 tarihi itibarıyla

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 direk ya da indirek 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 kuruluşlarının verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	153.934	91.206
Toplam	153.934	91.206

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

30 Nisan tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 560 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'ne istinaden; 2024 hesap dönemi 1. geçici vergi dönemi için enflasyon düzeltmesi yapılmayacaktır. Bununla birlikte söz konusu Tebliğe göre enflasyon düzeltmesi şu an için sadece 1. geçici vergi döneminde uygulanmayacak olup 2024 hesap döneminin izleyen geçici hesap dönemlerinde aksine bir düzenleme yapılmadığı müddetçe VUK'un 298/A maddesinde yer alan şartların sağlanması durumunda enflasyon düzeltmesi uygulanmaya devam edecektir.