

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar 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 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 Şirket'ten 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. Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket'in COVID - 19 salgını etkileri ile ilgili değerlendirmelerinin olduğu, finansal tabloların 27 no'lu notuna dikkat çekerek. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Tarafımızca; Dikkat Çekilen Husus bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konu kilit denetim konusu olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun 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 17'de yer almaktadır.	Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıda özetlenmiştir: • Şirket'in satış süreçleri anlaşılmıştır. • Şirket'in müşterileri ile yapmış olduğu sözleşmelere göre teslim şartlarını ve edim yükümlülüklerini yerine getirdiği örneklem yolu ile test edilmiştir. • Şirket'in müşterileriyle yapmış olduğu satış sözleşmeleri ve edim yükümlülükleri incelenmiştir. • Teslimat yöntemleri 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. Çalışmalarımız neticesinde, hasılatın kaydedilmesine ilişkin gerçekleştirilen denetim prosedürlerinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

5. 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 Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. 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 meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır 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.

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. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Mayıs 2020

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6 - 49
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6 - 23
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25 - 27
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27 - 28
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	29
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	29 - 30
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30 - 31
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	31 - 32
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32 - 33
NOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	33 - 34
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	34 - 36
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36 - 37
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37
NOT 17 HASILAT.....	37
NOT 18 SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 19 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	38
NOT 20 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	38
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	39
NOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ	39
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40 - 42
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAYIP/KAZANÇ	42
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42 - 48
NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Notlar	2019	2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	24.794.923	28.079.283
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	322.984	925.801
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.696.873	2.220.663
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	68.063	166.901
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	716.770	319.028
Diğer dönen varlıklar	15	184.146	167.583
Toplam dönen varlıklar		28.783.759	31.879.259
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	122	122
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	176.124	213.846
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	400.000	385.000
Maddi duran varlıklar	9	615.253	753.001
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	10	29.583	46.042
Kullanım hakkı varlığı	11	2.432.274	-
Ertelenmiş vergi varlığı	24	1.136.474	966.879
Toplam duran varlıklar		4.789.830	2.364.890
TOPLAM VARLIKLAR		33.573.589	34.244.149

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Notlar	2019	2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	13	1.292.567	-
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	552.997	326.921
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	122.848	113.790
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	9.280	920.155
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	369.941	310.158
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	537.475	448.140
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	861.534	101.623
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	814.995	944.248
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.561.637	3.165.035
Uzun vadeli yükümlülükler			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	13	1.509.782	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.100	1.100
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	2.639.004	3.102.927
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.149.886	3.104.027
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.711.523	6.269.062
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	16	14.000.000	14.000.000
Sermaye düzeltme farkları		134.745	134.745
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(987.235)	(923.309)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.926.542	5.926.542
Geçmiş yıllar karları		8.837.109	8.742.065
Net dönem (zararı)/karı		(3.049.095)	95.044
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		24.862.066	27.975.087
TOPLAM KAYNAKLAR		33.573.589	34.244.149

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	21.603.655	21.448.506
Satışların maliyeti (-)	18	(24.567.785)	(22.965.197)
Brüt zarar		(2.964.130)	(1.516.691)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(3.768.723)	(3.271.291)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(29.970)	(496)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	32.680	98.929
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(762.178)	(694.010)
Esas faaliyet zararı		(7.492.321)	(5.383.559)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	4.976.113	5.532.152
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		(2.516.208)	148.593
Finansman giderleri (-)	23	(686.500)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(3.202.708)	148.593
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
- Dönem vergi gideri	24	-	(304.749)
- Ertelenmiş vergi geliri	24	153.613	251.200
Dönem (zararı)/karı		(3.049.095)	95.044
Pay başına kazanç (tam TL)	25	(2,18)	0,07
Diğer kapsamlı gider		(63.926)	(221.969)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	14	(79.908)	(277.461)
- Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelirleri	24	15.982	55.492
Toplam kapsamlı gider		(3.113.021)	(126.925)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Aktüeryal kayıp	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745		(701.340)	5.926.542	8.280.823	461.242	28.102.012
Transferler	-	-		-	-	461.242	(461.242)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-		(221.969)	-	-	95.044	(126.925)
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745		(923.309)	5.926.542	8.742.065	95.044	27.975.087
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745		(923.309)	5.926.542	8.742.065	95.044	27.975.087
Transferler	-	-		-	-	95.044	(95.044)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-		(63.926)	-	-	(3.049.095)	(3.113.021)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745		(987.235)	5.926.542	8.837.109	(3.049.095)	24.862.066

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Notlar	2019	2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(6.989.863)	(5.902.643)
Dönem karı		(3.049.095)	95.044
Dönem net (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.477.393)	(5.083.588)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(15.000)	(35.000)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9,10	1.108.392	194.660
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	759.911	(824.380)
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	22	(4.778.467)	(5.328.069)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	1.112.530	1.059.735
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	13	686.500	-
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	(197.646)	(204.083)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(153.613)	53.549
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(498.607)	(200.279)
Bloke mevduatlardaki değişim	3	-	807.000
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim		602.817	(922.371)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(476.210)	(1.457.206)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki değişim		119.997	(341.100)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim		9.058	58.061
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		226.076	13.312
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(980.345)	1.642.025
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.964.768)	(713.820)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(1.567.026)	(466.639)
Vergi ödemeleri	24	(397.742)	(247.181)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		5.047.115	4.834.486
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9,10	(87.759)	(687.937)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.868
Alınan faiz		4.937.228	5.314.472
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	22	197.646	204.083
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.182.851)	-
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	13	(1.182.851)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış		(3.125.599)	(1.068.157)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	27.851.836	28.919.993
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	24.726.237	27.851.836

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulun ekspertiz ve değerleme 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 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 111 kişidir (31 Aralık 2018: 119 kişi).

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	94,29	13.200.000	94,29	13.200.000
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	400.000	2,86	400.000
Vakıf Emeklilik A.Ş.	2,86	400.000	2,86	400.000
	100	14.000.000	100	14.000.000

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in 14.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 1.400.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli (Devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

b) Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kayıp doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, “TFRS 16 Kiralamalar” standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:

Şirket - kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:
 - a) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya
 - b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:
 - i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. 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 başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve
- d) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar Standardında" yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı" uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- 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.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

Değişken kira ödemeleri

Şirket’in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kiralamalara ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 “Kiralamalar” Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir. Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

TFRS 16 Kiralamalar Standardına ilk geçiş

Şirket, TMS 17 “Kiralama İşlemleri” standardının yerini alan TFRS 16 “Kiralamalar” standardını, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, standardın ilk defa uygulanmasının kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak (“kümülatif etki yöntemi”) finansal tablolarında muhasebeleştirmiştir. Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 16 “Kiralamalar” standardının ilk uygulaması kapsamında, 1 Ocak 2019 tarihinden önce TMS 17 “Kiralama İşlemleri” standardına uygun olarak faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralama taahhütlerine ilişkin finansal tablolarda “kiralama yükümlülüğü” muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu kira yükümlülüğü, geçiş tarihi itibarıyla gerçekleşmemiş kira ödemelerinin, Şirket’in ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür.

Kullanım hakkı varlıkları ise, ilgili standartta yer alan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, kiralama yükümlülüklerine (peşin ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş) eşit bir tutar üzerinden muhasebeleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

İlk uygulama tarihinden önce TMS 17 kapsamında takip edilen faaliyet kiralaması taahhütleri ile 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında şirket finansal tablolarda muhasebeleştirilen kira yükümlülüklerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019
TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması taahhütleri	2.460.144
- Kalan yılların kontrat süresi uzatma opsiyonlarına ilişkin değerlendirmeler	3.864.045
- Standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmeyen kiralamalar	(835.156)
TFRS 16 kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (iskonto edilmemiş)	5.489.033
TFRS 16 kapsamında toplam kiralama yükümlülüğü (alternatif borçlanma oranı ile iskonto edilmiş)	3.081.459
- Kısa vadeli kiralama yükümlülüğü	390.733
- Uzun vadeli kiralama yükümlülüğü	2.690.727

Şirket'in 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla kullandığı alternatif borçlanma oranlarının ağırlıklı ortalaması TL için %23'tür.

1 Ocak 2019 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla şirket finansal tablolarda muhasebeleştirilen kullanım hakkı varlıklarının, varlık grupları bazında detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Binalar	1.891.432	2.440.893
Taşıtlar	540.842	640.566
Toplam kullanım hakkı varlıkları	2.432.274	3.081.459

Geçiş kapsamında uygulanan kolaylaştırıcı uygulamalar

Geçiş kapsamında, TFRS 16'da tanımlanan aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamalar Şirket politikaları dâhilinde benimsenmiştir:

- Kiralama süresi 1 yıl veya daha kısa olmakla birlikte; Şirket'in kiralamayı uzatma hakkı veren bir opsiyona sahip olması ve söz konusu uzatma hakkı opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması (örneğin kiralamaya konu varlığa ilişkin önemli tutarda bir özel maliyet yatırımının bulunması ve bu yatırımın 1 yıldan uzun sürede itfa ediliyor olması gibi) durumunda, Şirket sözleşme süresine ilişkin öngöründe bulunarak, söz konusu sözleşmeyi de TFRS 16 kapsamına dahil etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- b) Düşük değerli varlıklar (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb. bilgi teknolojileri ekipmanları) kapsam dışında bırakılmıştır.
- c) Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır

- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 "Gelir Vergileri" standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

- **2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri", kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar", müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 "Gelir Vergileri", işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri", bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

- **TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması,
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

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

b. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

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

- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

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

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

c) 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.

d) Yabancı para işlemler

Yabancı para işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan TL'ye çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan TL'ye çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurundan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerinin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zararda kayıtlara alınır.

2.2 TFRS'ye 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 TFRS’ye uygunluk beyanı (Devamı)

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 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 15 Mayıs 2020 tarihinde onaylanmıştır. Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

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

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

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir.

Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ticari alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 6).

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömür

Demirbaşlar	5 - 10 yıl
Özel maliyetler	2 - 12 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 15 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kaleminin tahmin edilen faydalı ömrü aşağıdaki gibidir:

Ekonomik ömür

Bilgisayar yazılımları

3 yıl

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal olmayan varlıkların değer düşüklüğü

Koşullardaki değişikliklerin, varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyebileceğine işaret etmesi durumunda, varlıkların taşınan değeri üzerinde değer düşüklüğü olup olmadığı değerlendirilir. Varlıkların taşıdıkları değerleri, paraya çevrilebilecek tutarı aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosunda yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlığın kullanımından ve ekonomik ömrü sonunda satılmasından elde edilmesi öngörülen gelecekteki nakit akışlarının şimdiki değerini, net satış fiyatı ise, satış hasılatından satış maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarı yansıtmaktadır. Nakit üreten birim diğer varlık veya varlık gruplarından büyük ölçüde bağımsız olarak sürekli kullanımından nakit girişi sağlanan en küçük ayrıştırılabilir varlık grubunu ifade etmektedir.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek ve varlığın hiç değer düşüklüğü muhasebeleştirilmemiş şekilde amortismanına tabi tutulmaya devam edilerek bulunacak net defter değerini arttırmayacak şekilde geri çevrilir ve gelir olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

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.

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 12).

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar (Devamı)

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 2018 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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 24).

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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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.

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar açıklanmıştır (Not 8).

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 14).

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

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

Şüpheli ticari alacaklar

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

2.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlaması amacıyla karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Önceki dönemlerde yapılan sınıflandırmaların 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bilanço ve 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu kalemlerine etkileri aşağıda belirtilmiştir:

- Diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabı içerisinde gösterilen 310.158 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik kesintileri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabına sınıflandırılmıştır.
- Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı içerisinde gösterilen 589.503 TL tutarındaki kıdem tazminatı karşılık gideri, satışların maliyeti hesabına sınıflandırılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	23.713	17.884
Bankalar		
- vadesiz mevduatlar	338.753	318.168
- vadeli mevduatlar	24.103.978	26.859.813
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	328.479	883.418
	24.794.923	28.079.283

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerleri, 516.401 adet Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş. B Tipi Likit Fon paylarından oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 1.679.201 adet).

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	24.794.923	28.079.283	29.940.843
Eksi: Bloke mevduat	-	-	(807.000)
Eksi: Faiz tahakkuku	(68.686)	(227.447)	(213.850)
	24.726.237	27.851.836	28.919.993

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2019	1 Aya Kadar	10,60 - 11,00	24.103.978
			24.103.978
31 Aralık 2018	1 Aya Kadar	20,00 - 23,02	26.859.813
			26.859.813

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Pay (%)	2019	Pay (%)	2018
Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş. (*)	<0	122	<0	122
		122		122

(*) Finansal yatırımlar içinde yer alan gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif bir piyasada fiyat kotasyonunun bulunmamasından veya makul değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleri ile kaydedilmektedir.

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili bankalardaki mevduatlar

	2019	2018
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	16.962.011	15.230.933
	16.962.011	15.230.933

İlişkili tarafların kurucusu olduğu fonlar

	2019	2018
Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş. - Birinci Para Piyasası Fonu (Not 3)	328.479	883.418
	328.479	883.418

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	2019	2018
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	300.410	916.909
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	3.469	1.665
Güneş Sigorta A.Ş.	6.590	1.039
Diğer	12.515	6.188
	322.984	925.801

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	2019	2018
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	122.848	113.790
	122.848	113.790

(*) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye olan kısa vadeli diğer borçlar bakiyesi işgücü hizmet alımından kaynaklanmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (*)	3.044.014	8.095.718
Vakıfbank International AG	221.611	-
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	14.108	81.986
Güneş Sigorta A.Ş.	10.188	37.721
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	-	38.756
Vakıfbank Yurtdışı Şubeleri	-	11.975
Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	-	8.870
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2.500
Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	-	1.612
Diğer	-	5.795
	3.289.921	8.284.933

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, toplam tutarın 3.014.778 TL'lik kısmı ipotek tesis hizmetinden (2018: 8.083.743 TL), 29.236 TL'lik kısmı ise değerleme hizmetinden (2018: 11.975 TL) oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan alınan hizmetler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	1.293.691	1.142.180
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	394.362	72.413
Güneş Sigorta A.Ş.	53.387	19.129
Vakıf Emeklilik A.Ş.	-	340.150
	1.741.440	1.573.872

(*) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler, işgücü hizmet alımından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	2.873.756	2.485.512
	2.873.756	2.485.512

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 588.996 TL (31 Aralık 2018: 693.022 TL) tutarındadır.

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

	2019	2018
Ticari alacaklar	2.720.827	2.244.617
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(23.954)	(23.954)
	2.696.873	2.220.663

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 193.778 TL (31 Aralık 2018: 319.324 TL) tutarındaki kısmının vadesi geçmiş olup, vadesi geçmiş olmasına rağmen bu alacaklar tahsil edilebilir olduğu düşünüldüğü için karşılık ayrılmamıştır.

b) Ticari borçlar

	2019	2018
Ticari borçlar	552.997	326.921
	552.997	326.921

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	35.558	50.769
Diğer çeşitli alacaklar	31.193	116.049
Personelden alacaklar	1.312	83
	68.063	166.901

(*) 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Verilen depozito ve teminatlar	176.124	213.846
	176.124	213.846

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatların, 141.767 TL (31 Aralık 2018: 168.217 TL) tutarındaki kısmı davalar için verilmiş olan teminatlardan, 18.200 TL (31 Aralık 2018: 18.200 TL) tutarındaki kısmı ise ihaleler için verilmiş olan teminatlardan, 16.157 TL (31 Aralık 2018: 27.429 TL) tutarındaki kısmı ise Şirket'in kiraladığı ofisler için verilen depozitolardan oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Personele borçlar	3.874	4.957
Davalara ilişkin borçlar (*)	-	910.451
Diğer çeşitli borçlar	5.406	4.747
	9.280	920.155

(*) Söz konusu tutar hatalı değerlendirme raporu düzenlenmesi sebebi ile Şirket aleyhine açılmış olan davaların, bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmakta olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket ödemesini gerçekleştirmiştir.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Alınan depozito ve teminatlar	1.100	1.100
	1.100	1.100

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	400.000	385.000
	400.000	385.000

Yatırım amaçlı gayrimenkul, Ankara Ebu Ziya'da bulunan binayı içermektedir. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir.

	2019	2018
1 Ocak	385.000	350.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 21)	15.000	35.000
31 Aralık	400.000	385.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2019 tarihinde biten dönem içerisinde 22.835 TL (31 Aralık 2018: 19.112 TL) kira geliri elde edilmiştir. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan emlak vergisi haricinde herhangi bir işletme gideri bulunmamaktadır.

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet				
Demirbaşlar	1.425.804	67.209	-	1.493.013
Özel maliyetler	925.395	11.900	-	937.295
	2.351.199	79.109	-	2.430.308
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1.028.994)	(129.563)	-	(1.158.557)
Özel maliyetler	(569.204)	(87.294)	-	(656.498)
	(1.598.198)	(216.857)	-	(1.815.055)
Net defter değeri	753.001			615.253

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Maliyet				
Demirbaşlar	1.137.817	292.479	(4.492)	1.425.804
Özel maliyetler	578.526	346.869	-	925.395
	1.716.343	639.348	(4.492)	2.351.199
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(917.786)	(111.832)	624	(1.028.994)
Özel maliyetler	(502.704)	(66.500)	-	(569.204)
	(1.420.490)	(178.332)	624	(1.598.198)
Net defter değeri	295.853			753.001

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet				
Bilgisayar yazılımları	527.552	8.650	-	536.202
	527.552	8.650	-	536.202
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(481.510)	(25.109)	-	(506.619)
	(481.510)	(25.109)	-	(506.619)
Net defter değeri	46.042			29.583

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Maliyet				
Bilgisayar yazılımları	478.963	48.589	-	527.552
	478.963	48.589	-	527.552
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(465.182)	(16.328)	-	(481.510)
	(465.182)	(16.328)	-	(481.510)
Net defter değeri	13.781			46.042

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 2.432.274 TL'dir. Kullanım hakkı varlıklarının 1 Ocak 2019 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<u>Maliyet değeri</u>				
Binalar	2.440.893	-	-	2.440.893
Taşıtlar	640.566	217.241	-	857.807
	3.081.459	217.241	-	3.298.700
<u>Birikmiş amortisman:</u>				
Binalar	-	(549.461)	-	(549.461)
Taşıtlar	-	(316.965)	-	(316.965)
	-	(866.426)	-	(866.426)
Net defter değeri	3.081.459			2.432.274

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir:

	31 Aralık 2019
Satışların maliyeti	281.286
Genel yönetim giderleri	585.140
	866.426

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	861.534	101.623
	861.534	101.623

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 760.000 TL'si hatalı değerleme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın, bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 101.534 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir (31 Aralık 2018: 101.623 TL).

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Verilen teminat mektupları	540.000	389.000
	540.000	389.000

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Koşula bağlı yükümlülükler (Devamı)

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	2019	2018
Türkiye Diyanet Vakfı	200.000	200.000
Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanlığı	200.000	-
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü	60.000	60.000
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	60.000	60.000
Asya Katılım Bankası A.Ş.	20.000	20.000
Ankara 30. İcra Müdürlüğü	-	34.000
Türk Kızılayı Genel Müdürlüğü	-	15.000
	540.000	389.000

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.

NOT 13 - KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.292.567	-
Toplam	1.292.567	-
Uzun vadeli borçlanmalar		
İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.509.782	-
Toplam	1.509.782	-

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla başlanan TFRS 16 standardı dikkate alınarak hesaplanmıştır. Kiralama işlemlerinden kısa ve uzun vadeli borçlar için kullanılan faiz oranı yıllık olup, TL için %23'tür. Kiralama sözleşmeleri ortalama varlık ömürleri binalar için on yıldır. Standarda ilişkin detaylar Not 2'de açıklanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2019		
	3 aya kadar	3 - 12 ay arası	Toplam
Kısa vadeli	124.209	1.168.358	1.292.567
Toplam	124.209	1.168.358	1.292.567

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2019			
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	3-4 yıl arası	Toplam
Uzun vadeli	794.481	499.133	216.168	1.509.782
Toplam	794.481	499.133	216.168	1.509.782

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ilişkin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019
1 Ocak itibarıyla	3.081.459
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.182.851)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	217.241
Faiz tahakkuku değişimi (Not 23)	686.500
31 Aralık itibarıyla	2.802.349

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	2019	2018
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	369.941	310.158
	369.941	310.158

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	2019	2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	537.475	448.140
	537.475	448.140

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar (Devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak	448.140	252.891
Cari yıl karşılığı	417.436	215.455
Ödenen izin karşılığı	(328.101)	(20.206)
31 Aralık	537.475	448.140

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

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

	2019	2018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.639.004	3.102.927
	2.639.004	3.102.927

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar, kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

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 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,43 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	2019	2018
İskonto oranı (%)	4,19	4,57
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	94,39	93,73

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
1 Ocak	3.102.927	2.427.620
Faiz maliyeti	412.514	449.924
Yıl içindeki artış	282.580	394.356
Ödenen kıdem tazminatları	(1.238.925)	(446.433)
Aktüeryal kayıp	79.908	277.460
31 Aralık	2.639.004	3.102.927

NOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Gelecek aylara ait giderler	74.886	101.587
Verilen sipariş avansları	29.023	13.161
İş avansları	26.246	2.065
Diğer	53.991	50.770
	184.146	167.583

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Ödenecek vergiler ve fonlar	576.609	720.825
Alınan iş avansları	238.386	211.859
Ödenecek diğer yükümlülükler	-	11.564
	814.995	944.248

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	2019		2018	
	Pay(%)	Tutar	Pay(%)	Tutar
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	94,29	13.200.000	94,29	13.200.000
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	400.000	2,86	400.000
Vakıf Emeklilik A.Ş.	2,86	400.000	2,86	400.000
	100	14.000.000	100	14.000.000

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in 14.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 1.400.000 adet hisseden oluşmaktadır.

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 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 5.926.542 TL'dir (31 Aralık 2018: 5.926.542 TL).

NOT 17 - HASILAT

	2019	2018
Hizmet geliri	21.603.655	21.448.506
	21.603.655	21.448.506

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - SATIŞLARIN MALİYETİ

	2019	2018
Personel giderleri	13.678.876	10.807.426
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	7.784.334	10.267.731
Belediye, imar ve tapu harçları	926.055	436.956
Amortisman giderleri (Not 11)	281.286	-
Akaryakıt giderleri	221.569	218.677
Aidat giderleri	221.555	145.564
Harcırah giderleri	158.074	63.352
Kira giderleri	143.540	472.953
Kargo giderleri	26.391	30.031
Bakım onarım giderleri	14.449	15.817
Diğer çeşitli giderler	1.111.656	506.690
	24.567.785	22.965.197

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler, 4.916.577 TL (31 Aralık 2018: 9.794.778 TL) tutarında dışarıdan sağlanan ekspertiz hizmet giderlerinden, 2.867.757 TL (31 Aralık 2018: 472.953 TL), tutarında diğer çeşitli giderlerden oluşmaktadır.

NOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2019	2018
Personel giderleri	1.439.357	713.816
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 9,10 ve 11)	827.106	194.660
Yönetim kurulu ücret giderleri	464.887	442.434
Kira giderleri	326.643	1.164.476
Vergi, resim ve harç giderleri	138.905	171.063
Temsil ve ağırlama giderleri	42.838	85.454
Eğitim ve toplantı giderleri	28.019	181.525
Diğer	500.968	317.863
	3.768.723	3.271.291

NOT 20 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	2019	2018
İlan ve reklam giderleri	29.970	496
	29.970	496

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer gelirler

	2019	2018
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (*)	15.000	35.000
Kur farkı geliri	-	27.147
Diğer	17.680	36.782
	32.680	98.929

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı, Ankara Ebu Ziya'da bulunan binanın 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmesi sonucu oluşmuştur (Not 8).

Diğer giderler

	2019	2018
Dava karşılık gideri (Not 12)	(760.000)	(693.307)
Kur farkı gideri	-	(687)
Diğer	(2.178)	(16)
	(762.178)	(694.010)

NOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Faiz geliri (*)	4.778.467	5.328.069
Fon satış geliri	197.646	204.083
	4.976.113	5.532.152

(*) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla faiz gelirleri, bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından alınan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 23 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	2019	2018
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman gideri	(686.500)	-
	(686.500)	-

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	2019	2018
Ödenecek kurumlar ve gelir vergisi	-	304.749
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(716.770)	(623.777)
Vergi varlığı	(716.770)	(319.028)

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2019 yılı için %22'dir (31 Aralık 2018: %22).

Kurumlar vergisi oranı kurumların ve iştiraklerinin ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Temettülerin vergilendirilmesi

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz, dolayısıyla stopaj vergisi kesilmemektedir.

Zamanaşımı kanunu

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir.

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %22'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Vergilendirmeye baz mali zararın gelecek yıl karlarına mahsubu

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

Kullanılabilir mali zararlardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla kaydedilmektedirler.

Şirket, 2.371.600 TL (31 Aralık 2018: Yoktur) tutarındaki vergiden indirilebilir mali zararlar üzerinden hesaplanan 521.752 TL (31 Aralık 2018: Yoktur) tutarındaki ertelenmiş vergi varlığını muhasebeleştirmemiştir.

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

	2019	2018
Cari yıl	-	(304.749)
Ertelenen	153.613	251.200
Vergi geliri/(gideri)	153.613	(53.549)

Ertelenen vergiler

2019 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %22'dir. (2018: %22).

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

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

	2019		2018	
	Birikmiş geçici farklar (yükümlülükleri)	Ertelenen vergi / varlıkları	Birikmiş geçici farklar (yükümlülükleri)	Ertelenen vergi / varlıkları
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki düzeltme farkları	185.038	(37.008)	166.677	(33.335)
Kullanılmamış izin hakkı karşılığı	(537.475)	118.245	(448.140)	98.591
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığı	(2.639.004)	527.801	(3.102.927)	620.585
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	259.989	(51.998)	244.989	(48.998)
Dava karşılığı	(861.534)	172.307	(101.623)	20.325
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	(370.075)	81.416	-	-
Diğer	(1.628.555)	325.711	(1.548.555)	309.711
Ertelenen vergi varlıkları - net		1.136.474		966.879

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	2019	2018
1 Ocak	966.879	660.187
Gider tablosuna yansıtılan - net	153.613	251.200
Özkaynak altında muhasebeleştirilen		
aktüeryal kayıpların ertelenmiş vergi etkisi	15.982	55.492
31 Aralık	1.136.474	966.879

Vergi gideri mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Vergi öncesi kar	(3.202.708)	148.593
Vergi oranı	%22	%22
Hesaplanan vergi:	704.596	(32.690)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(5.561)	(6.248)
Kullanılması öngörülmemeyen cari dönem		
zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	(521.752)	-
Vergi oranı değişikliği	(23.670)	(14.611)
Dönem vergi geliri/(gideri)	153.613	(53.549)

NOT 25 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	2019	2018
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedi	1.400.000	1.400.000
Net dönem (zararı)/karı	(3.049.095)	95.044
	(2,18)	0,07

Şirket'in sulandırılmış hisse senetleri bulunmamaktadır.

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 2019 ve 2018 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	322.984	2.696.873	-	244.187	24.771.210
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	322.984	2.503.095	-	244.187	24.771.210
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	193.778	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.954	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(23.954)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	925.801	2.220.663	-	380.747	28.061.399
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	925.801	1.901.339	-	380.747	28.061.399
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	319.324	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.954	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(23.954)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	9.998	-
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	63.393	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	95.062	-
Vadesi üzerinden 12 aydan fazla geçmiş	25.325	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	193.778	-

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	137	-
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	283.399	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	20.710	-
Vadesi üzerinden 12 aydan fazla geçmiş	15.078	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	319.324	-

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kiralama işlemlerinden						
kaynaklanan yükümlülükler	2.802.349	4.918.139	217.988	2.050.475	2.649.676	-
Ticari borçlar	552.997	552.997	552.997	-	-	-
Diğer borçlar - kısa vadeli	132.128	132.128	132.128	-	-	-
Diğer borçlar - uzun vadeli	1.100	1.100	-	-	1.100	-
	3.488.574	5.604.364	903.113	2.050.475	2.650.776	-

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Ticari borçlar	326.921	326.921	326.921	-	-	-
Diğer borçlar - kısa vadeli	1.033.945	1.033.945	1.033.945	-	-	-
Diğer borçlar - uzun vadeli	1.100	1.100	-	-	1.100	-
	1.361.966	1.361.966	1.360.866	-	1.100	-

Sermaye risk yönetimi

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

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Toplam yükümlülükler (karşılıklar hariç)	4.673.510	2.616.372
Nakit ve nakit benzeri değerler	(24.794.923)	(28.079.283)
Net yükümlülük	(20.121.413)	(25.462.911)
Özkaynaklar	25.035.657	27.975.087
Net yükümlülük/Özkaynak oranı	(%80)	(%91)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması (Devamı)

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

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

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

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

31 Aralık 2019

Finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Yatırımlar (*)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	400.000	-
Toplam	-	400.000	-

31 Aralık 2018

Finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal Yatırımlar (*)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	385.000	-
Toplam	-	385.000	-

- (*) Finansal yatırımlar içinde yer alan 122 TL (31 Aralık 2018: 122 TL) tutarında gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif bir piyasada fiyat kotasyonunun bulunmamasından veya makul değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleri ile kaydedilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 25 Şubat 2020 tarih 10601 sayı ile tasdikli 21 Şubat 2020 tarihli Genel Kurul kararı ile Şirket ödenmiş sermayesinin 14.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye arttırılmasına, arttırılacak olan 16.000.000 TL'nin nakden karşılanmasına karar verilmiştir.
- Çin Halk Cumhuriyeti' nin Wuhan kentinde 2019 yılının son döneminde ortaya çıkan Covid 19 ("Koronavirüs") salgını kısa zamanda tüm dünyaya yayılmış ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 de pandemi olarak ilan edilmiştir. Yayılımını uluslararası olarak sürdüren virüs tüm dünyada ve ülkemizde sosyal yaşamı ve ekonomik aktiviteleri olumsuz yönde etkilemektedir. Şirket devlet tarafından zorunlu durdurma olmadığı sürece operasyonuna devam edecektir. Şirket, operasyonun güvenli ve sürdürebilir şekilde devamını sağlayacak optimum sayıda çalışanın sahada bulunmasını sağlamıştır. Durum halen gelişimini sürdürdüğünden dolayı Şirket yönetimi salgının Şirket üzerine olası etkilerini de ayrıca değerlendirmeye devam etmektedir.

.....