

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 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 2020 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 2020 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. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim 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 müşterileriyle yapmış olduğu satış sözleşmeleri ve edim yükümlülükleri incelenmiştir. • Şirket'in müşterileri ile yapmış olduğu sözleşmelere göre edim yükümlülüklerini yerine getirdiği örneklem yolu ile test edilmiştir. • Edim yükümlülüklerinin gerçekleşmesi ile hasılatın finansal tablolara kaydedilme zamanlaması karşılaştırılmıştır. • Müşteri faturalarının doğruluğuna ilişkin örneklem yöntemiyle testler yapılmıştır. • Şirket yönetiminin dönemsellik kapsamında atmış olduğu kayıtlar örneklem yolu ile test edilmiştir. • Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'lere göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

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

5. Bağımsız Denetçinin 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe 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 yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 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.



İstanbul, 25 Mart 2021

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2020 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 - 45
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6 - 19
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	20 - 22
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	24 - 35
NOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25 - 26
NOT 10 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	26 - 27
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27 - 28
NOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	28 - 30
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	30 - 32
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33
NOT 16 HASILAT.....	33
NOT 17 SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	34
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	34
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
NOT 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	35
NOT 22 FİNANSMAN GİDERLERİ	35
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	36 - 38
NOT 24 HİSSE BAŞINA KAYIP/KAZANÇ	38
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38 - 44
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	45

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Notlar	2020	2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.367.569	24.794.923
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	670.330	322.984
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.164.130	2.696.873
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	83.919	68.063
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	448.268	716.770
Diğer dönen varlıklar	14	246.516	184.146
Toplam dönen varlıklar		41.980.732	28.783.759
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		122	122
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	176.370	176.124
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	440.000	400.000
Maddi duran varlıklar	8	469.897	615.253
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	17.946	29.583
Kullanım hakkı varlığı	10	2.040.153	2.432.274
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.439.877	1.136.474
Toplam duran varlıklar		4.584.365	4.789.830
TOPLAM VARLIKLAR		46.565.097	33.573.589

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

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

	Notlar	2020	2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	12	1.147.301	1.292.567
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	465.688	552.997
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	104.269	122.848
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	15.965	9.280
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	338.035	369.941
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	775.045	537.475
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	899.505	861.534
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	843.940	814.995
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		4.589.748	4.561.637
Uzun vadeli yükümlülükler			
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler			
- İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	12	1.377.894	1.509.782
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	1.100	1.100
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	3.339.296	2.639.004
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.718.290	4.149.886
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.308.038	8.711.523
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	15	30.000.000	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		(1.414.746)	(987.235)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.926.542	5.926.542
Geçmiş yıllar karları		5.788.014	8.837.109
Net dönem (zararı)/karı		(3.177.496)	(3.049.095)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		37.257.059	24.862.066
TOPLAM KAYNAKLAR		46.565.097	33.573.589

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	22.074.644	21.603.655
Satışların maliyeti (-)	17	(24.974.503)	(24.567.785)
Brüt zarar		(2.899.859)	(2.964.130)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.806.786)	(3.768.723)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(2.627)	(29.970)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	142.477	32.680
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(124.646)	(762.178)
Esas faaliyet zararı		(6.691.441)	(7.492.321)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	3.942.467	4.976.113
Finansman geliri öncesi faaliyet zararı		(2.748.974)	(2.516.208)
Finansman giderleri (-)	22	(625.047)	(686.500)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(3.374.021)	(3.202.708)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
- Dönem vergi gideri	23	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	23	196.525	153.613
Net dönem zararı		(3.177.496)	(3.049.095)
Pay başına kazanç (tam TL)	24	(1,14)	(2,18)
Diğer kapsamlı gider		(427.511)	(63.926)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	13	(534.389)	(79.908)
- Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelirleri	23	106.878	15.982
Toplam kapsamlı gider		(3.605.007)	(3.113.021)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	Aktüeryal kayıp			Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynaklar toplamı
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
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	14.000.000	134.745	(987.235)		5.926.542	8.837.109	(3.049.095)	24.862.066
Sermaye artışı	16.000.000	-	-		-	-	-	16.000.000
Transferler	-	-	-		-	(3.049.095)	3.049.095	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(427.511)		-	-	(3.177.496)	(3.605.007)
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye	30.000.000	134.745	(1.414.746)		5.926.542	5.788.014	(3.177.496)	37.257.059

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Notlar	2020	2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(4.788.399)	(6.989.863)
Net dönem zararı		(3.177.496)	(3.049.095)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.181.239)	(1.477.393)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer			
kazançları ile ilgili düzeltmeler	7,20	(40.000)	(15.000)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	1.228.334	1.108.392
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		37.971	759.911
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	21	(3.868.953)	(4.778.467)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	1.106.401	1.112.530
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin			
finansman giderleriyle ilgili düzeltmeler	12	625.047	686.500
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından			
veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan			
kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	(73.514)	(197.646)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	23	(196.525)	(153.613)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		4.762	(498.607)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(347.346)	602.817
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		532.743	(476.210)
Faaliyetler ile ilgili diğer varlıklardaki değişim		(78.473)	119.997
İlişkili taraflara diğer borçlardaki değişim		(18.579)	9.058
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		(87.309)	226.076
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		3.726	(980.345)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.353.973)	(5.025.095)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar			
kapsamında yapılan ödemeler	13	(702.928)	(1.567.026)
Vergi ödemeleri	23	268.502	(397.742)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		19.741.997	5.047.115
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(115.951)	(87.759)
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		16.000.000	-
Alınan faiz		3.784.434	4.937.228
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya			
borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	21	73.514	197.646
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.465.470)	(1.182.851)
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç			
ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(1.465.470)	(1.182.851)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)		13.488.128	(3.125.599)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	24.726.237	27.851.836
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	38.214.365	24.726.237

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 106 kişidir (31 Aralık 2019: 111 kişi).

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	97,14	29.142.860	94,29	13.200.000
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	857.140	2,86	400.000
Vakıf Emeklilik A.Ş.	-	-	2,86	400.000
	100	30.000.000	100	14.000.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in 30.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerde 3.000.000 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'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

i. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

**31 ARALIK 2020 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)

- **TFRS 16 “Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin” değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- ii. **1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2022 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 etkisi olması beklenmemektedir.
 - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması değerlendirilmektedir.
 - **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler”;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

**31 ARALIK 2020 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 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdığını belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olması değerlendirilmektedir.

iii. Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

iv. 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 2020 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 2020 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 25 Mart 2021 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 2020 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 5).

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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 8). Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir.

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

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

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 2020 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 bilgisi, 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 yansıtabilecek 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.

**31 ARALIK 2020 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 11).

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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)

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

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

Hasılat

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

- 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 2020 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 23).

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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.

**31 ARALIK 2020 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 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar açıklanmıştır (Not 7).

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

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

Şüpheli ticari alacaklar

Şirket, müşterilerin gerekli ödemeleri yapamamalarından kaynaklanan tahmini zararlarına ilişkin ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı hesaplar. Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı yeterliliğini değerlendirmede kullanılan tahminler, ticari alacağın 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 olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir.

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Şirket'in operasyonlarında aksamalar yaşanmış, hizmet faaliyetlerinde geçici süreyle duruşlar meydana gelmiştir. Bu süreçte, COVID-19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla operasyonları kesintisiz devam etmektedir.

COVID-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup, etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 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)

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler (Devamı)

Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, maddi duran varlıklar değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiştir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	35.971	23.713
Bankalar		
- vadesiz mevduatlar	501.161	338.753
- vadeli mevduatlar	37.830.437	24.103.978
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	-	328.479
	38.367.569	24.794.923

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: 516.401 adet Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş. B Tipi Likit Fon).

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	38.367.569	24.794.923	28.079.283
Eksi: Faiz tahakkuku	(153.204)	(68.686)	(227.447)
	38.214.365	24.726.237	27.851.836

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Vade	Faiz oranı (%)	TL
31 Aralık 2020	2 Aya kadar	10,40-17,75	37.830.437
			37.830.437
31 Aralık 2019	1 Aya Kadar	10,60- 11,00	24.103.978
			24.103.978

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili bankalardaki mevduatlar

	2020	2019
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	30.422.673	16.962.011
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	3.752.584	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. (*)	2.615.006	-
Türkiye Halk Bankası A.Ş. (*)	667.083	-
	37.457.346	16.962.011

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

İlişkili tarafların kurucusu olduğu fonlar

	2020	2019
Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş. - Birinci Para Piyasası Fonu (Not 3)	-	328.479
	-	328.479

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	2020	2019
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	300.410	300.410
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	192.396	-
Vakıflar Genel Müdürlüğü	103.159	12.515
Diğer	74.365	10.059
	670.330	322.984

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	2020	2019
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	104.129	122.288
Diğer	140	560
	104.269	122.848

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara verilen hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	4.984.746	-
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	3.542.302	-
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.396.058	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	558.532	-
Türkiye Varlık Fonu	175.000	-
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	150.000	-
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	92.723	14.108
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (*)	20.429	3.044.014
Diğer	49.025	231.799
	10.968.815	3.289.921

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, toplam tutarın 5.846 TL'lik kısmı ipotek tesis hizmetinden (2019: 3.014.778 TL), 14.583 TL'lik kısmı ise danışmanlık hizmetinden (2019: 29.236 TL) oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan alınan hizmetler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan alınan hizmetler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	1.225.230	1.293.691
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	326.241	394.362
Diğer	162.031	53.387
	1.713.502	1.741.440

(*) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan hizmetler, işgücü hizmet alımından oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler (Devamı)

İlişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	3.096.029	2.873.756
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	358.449	-
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	265.657	-
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	97.833	-
	3.817.968	2.873.756

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 768.165 TL (31 Aralık 2019: 588.996 TL) tutarındadır.

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

	2020	2019
Ticari alacaklar	2.210.485	2.720.827
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(46.355)	(23.954)
	2.164.130	2.696.873

b) Ticari borçlar

	2020	2019
Ticari borçlar	465.688	552.997
	465.688	552.997

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	52.502	35.558
Diğer çeşitli alacaklar	30.127	31.193
Personelden alacaklar	1.290	1.312
	83.919	68.063

(*) 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.

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Verilen teminatlar	141.767	141.767
Verilen depozito	34.603	34.357
	176.370	176.124

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatların, 141.767 TL (31 Aralık 2019: 141.767 TL) tutarındaki kısmı davalar için verilmiş olan teminatlardan, 18.200 TL (31 Aralık 2019: 18.200 TL) tutarındaki kısmı ise ihaleler için verilmiş olan teminatlardan, 16.404 TL (31 Aralık 2019: 16.157 TL) tutarındaki kısmı ise Şirket'in kiraladığı ofisler için verilen depozitolardan oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Personele borçlar	4.610	3.874
Diğer çeşitli borçlar	11.355	5.406
	15.965	9.280

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Alınan depozito ve teminatlar	1.100	1.100
	1.100	1.100

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	440.000	400.000
	440.000	400.000

Yatırım amaçlı gayrimenkul, Ankara Ebu Ziya'da bulunan binayı içermektedir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiştir.

	2020	2019
1 Ocak	400.000	385.000
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 20)	40.000	15.000
31 Aralık	440.000	400.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2020 tarihinde biten dönem içerisinde 13.091 TL (31 Aralık 2019: 22.835 TL) kira geliri elde edilmiştir. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan emlak vergisi haricinde herhangi bir işletme gideri bulunmamaktadır.

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Demirbaşlar	1.493.013	103.043	-	1.596.056
Özel maliyetler	937.295	-	-	937.295
	2.430.308	103.043	-	2.533.351
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(1.158.557)	(160.098)	-	(1.318.655)
Özel maliyetler	(656.498)	(88.301)	-	(744.799)
	(1.815.055)	(248.399)	-	(2.063.454)
Net defter değeri	615.253			469.897

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderleri genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

NOT 10 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<u>Maliyet değeri</u>				
Binalar	2.440.893	181.817	-	2.622.710
Taşıtlar	857.807	381.452	-	1.239.259
	3.298.700	563.269	-	3.861.969
<u>Birikmiş amortisman:</u>				
Binalar	(549.461)	(632.066)	-	(1.181.527)
Taşıtlar	(316.965)	(323.324)	-	(640.289)
	(866.426)	(955.390)	-	(1.821.816)
Net defter değeri	2.432.274			2.040.153

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satışların maliyeti	696.336	281.286
Genel yönetim giderleri	259.054	585.140
	955.390	866.426

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	899.505	861.534
	899.505	861.534

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 760.000 TL'si geçen yıldan devam etmekte olup, hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 139.505 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir (31 Aralık 2019: 101.534 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Verilen teminat mektupları	426.720	540.000
	426.720	540.000

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	2020	2019
Silifke İcra Müdürlüğü	226.720	-
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
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	-	60.000
Asya Katılım Bankası A.Ş.	-	20.000
	426.720	540.000

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 12 - KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.147.301	1.292.567
Toplam	1.147.301	1.292.567

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili olmayan taraflardan kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.377.894	1.509.782
Toplam	1.377.894	1.509.782

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.

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

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

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

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

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

	2020	2019
1 Ocak itibarıyla	2.802.349	3.081.459
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.465.470)	(1.182.851)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	563.269	217.241
Faiz tahakkuku değişimi (Not 22)	625.047	686.500
31 Aralık itibarıyla	2.525.195	2.802.349

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	2020	2019
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	338.035	369.941
	338.035	369.941

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	2020	2019
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	775.045	537.475
	775.045	537.475

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	537.475	448.140
Cari yıl karşılığı	534.000	417.436
Ödenen izin karşılığı	(296.430)	(328.101)
31 Aralık	775.045	537.475

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

	2020	2019
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	3.339.296	2.639.004
	3.339.296	2.639.004

31 Aralık 2020 ve 2019 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 2020 tarihi itibarıyla 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) ile sınırlandırılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

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

Temel varsayım, her 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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	2020	2019
İskonto oranı (%)	3,67	4,19
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	93,53	94,39

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

d) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.639.004	3.102.927
Faiz maliyeti	316.680	412.514
Yıl içindeki artış	255.721	282.580
Ödenen kıdem tazminatları	(406.498)	(1.238.925)
Aktüeryal kayıp	534.389	79.908
31 Aralık	3.339.296	2.639.004

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Gelecek aylara ait giderler	118.423	74.886
İş avansları	14.028	26.246
Verilen sipariş avansları	57.084	29.023
Diğer	56.981	53.991
	246.516	184.146

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Ödenecek vergiler ve fonlar	484.089	576.609
Alınan iş avansları	357.009	238.386
Diğer	2.842	-
	843.940	814.995

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	2020		2019	
	Pay(%)	Tutar	Pay(%)	Tutar
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	97	29.142.860	94,29	13.200.000
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	857.140	2,86	400.000
Vakıf Emeklilik A.Ş.	-	-	2,86	400.000
	100	30.000.000	100	14.000.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in 30.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 3.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

25 Şubat 2020 tarih 10601 sayılı ile tasdikli 21 Şubat 2020 tarihli Genel Kurul kararı ile Şirket ödenmiş sermayesi 14.000.000 TL'den 30.000.000 TL'ye arttırılmış, arttırılmış olan 16.000.000 TL nakden karşılanmıştır.

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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 5.926.542 TL'dir (31 Aralık 2019: 5.926.542 TL).

NOT 16 - HASILAT

	2020	2019
Hizmet geliri	22.074.644	21.603.655
	22.074.644	21.603.655

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - SATIŞLARIN MALİYETİ

	2020	2019
Personel giderleri	12.691.030	13.678.876
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	8.211.792	7.784.334
Belediye, imar ve tapu harçları	1.419.243	926.055
Kira giderleri	404.118	143.540
Amortisman giderleri (Not 10)	696.336	281.286
Aidat giderleri	234.862	221.555
Akaryakıt giderleri	147.124	221.569
Harcırah giderleri	124.950	158.074
Bakım onarım giderleri	21.975	14.449
Kargo giderleri	20.498	26.391
Diğer çeşitli giderler	1.002.575	1.111.656
	24.974.503	24.567.785

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2020	2019
Personel giderleri	1.901.741	1.439.357
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 8,9,10)	531.998	827.106
Yönetim kurulu ücret giderleri	524.373	464.887
Vergi, resim ve harç giderleri	271.126	138.905
Temsil ve ağırlama giderleri	30.145	42.838
Eğitim ve toplantı giderleri	29.340	28.019
Kira giderleri	-	326.643
Diğer	518.063	500.968
	3.806.786	3.768.723

NOT 19 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	2020	2019
İlan ve reklam giderleri	2.627	29.970
	2.627	29.970

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer gelirler

	2020	2019
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (*)	40.000	15.000
Diğer	102.477	17.680
	142.477	32.680

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı, Ankara Ebu Ziya'da bulunan binanın 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmesi sonucu oluşmuştur (Not 7).

Diğer giderler

	2020	2019
Dava karşılık gideri (Not 11)	-	(760.000)
Diğer	(124.646)	(2.178)
	(124.646)	(762.178)

NOT 21 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Faiz geliri (*)	3.868.953	4.778.467
Fon satış geliri	73.514	197.646
	3.942.467	4.976.113

(*) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla faiz gelirleri, bankalardaki vadeli mevduat hesaplarından alınan faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 22 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	2020	2019
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin finansman gideri	(625.047)	(686.500)
	(625.047)	(686.500)

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	2020	2019
Ödenecek kurumlar ve gelir vergisi	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(448.268)	(716.770)
Vergi varlığı	(448.268)	(716.770)

Kurumlar Vergisi

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

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2020 yılı için %22’dir (2019: %22). Bazı Vergi Kanunlarında değişiklik yapılmasına dair Kanun 28 Kasım 2017’de TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli resmî gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %20’den %22’ye çıkarılacak şekilde yürürlüğe girmiştir. Şirket’in kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna 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).

Türkiye’de 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.

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

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

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

	2020	2019
Dönem vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	196.525	153.613
Vergi geliri	196.525	153.613

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelirinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Vergi öncesi kar	(3.374.021)	(3.202.708)
Hesaplanan vergi	742.285	704.596
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(12.923)	(5.561)
Kullanılması öngörülme-yen cari dönem zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	(594.556)	(521.752)
Vergi oranı değışikliğı	61.719	(23.670)
Dönem vergi geliri/(gideri)	196.525	153.613

Ertelenen vergiler

2020 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %22'dir. (2019: %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 değışik 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:

	2020		2019	
	Birikmiş geçici farklar (yükümlülükleri)	Ertelenen vergi / varlıkları	Birikmiş geçici farklar (yükümlülükleri)	Ertelenen vergi / varlıkları
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki düzeltme farkları	170.592	(34.118)	185.038	(37.008)
Kullanılmamış izin hakkı karşılığı	(775.045)	170.510	(537.475)	118.245
Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığı	(3.339.296)	667.859	(2.639.004)	527.801
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	299.989	(59.998)	259.989	(51.998)
Dava karşılığı	(899.505)	179.901	(861.534)	172.307
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	(485.043)	106.709	(370.075)	81.416
Diğer	(2.045.070)	409.014	(1.628.555)	325.711
Ertelenen vergi varlıkları - net		1.439.877		1.136.474

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	2020	2019
1 Ocak	1.136.474	966.879
Gider tablosuna yansıtılan - net	196.525	153.613
Özkaynak altında muhasebeleştirilen aktüeryal kayıpların ertelenmiş vergi etkisi	106.878	15.982
31 Aralık	1.439.877	1.136.474

NOT 24 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	2020	2019
Net dönem zararı	(3.177.496)	(3.049.095)
Tedavüldeki hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedi	2.777.049	1.400.000
	(1,14)	(2,18)

Şirket'in sulandırılmış hisse senetleri bulunmamaktadır.

NOT 25 - 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.

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 2020 ve 2019 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.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - 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 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	670.330	1.949.634	-	260.289	38.331.598
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	214.496	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	46.355	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(46.355)	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar (*)	670.330	2.164.130	-	260.289	38.331.598

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (*)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	322.984	2.503.095	-	244.187	24.771.210
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defteri değeri	-	193.778	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.954	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(23.954)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar (*)	322.984	2.696.873	-	244.187	24.771.210

(*) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kiralama işlemlerinden						
kaynaklanan yükümlülükler	2.525.195	3.822.160	513.266	1.414.873	1.894.022	-
Ticari borçlar	465.688	465.688	465.688	-	-	-
Diğer borçlar - kısa vadeli	120.234	120.234	120.234	-	-	-
Diğer borçlar - uzun vadeli	1.100	1.100	-	-	1.100	-
	3.112.217	4.409.182	1.099.188	1.414.873	1.895.122	-

31 Aralık 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Toplam yükümlülükler (karşılıklar hariç)	4.294.192	4.673.510
Nakit ve nakit benzeri değerler	(38.367.569)	(24.794.923)
Net yükümlülük	(34.073.377)	(20.121.413)
Özkaynaklar	37.257.059	24.862.066
Net yükümlülük/Özkaynak oranı	(%91)	(%81)

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 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - 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 gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

31 Aralık 2020

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

31 Aralık 2019

Finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	400.000	-
Toplam	-	400.000	-

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ile TCCD Teknik Mühendislik ve Müşavirlik A.Ş. arasında 2 Mart 2021 itibarıyla 23.417.490 TL tutarında hizmet sözleşmesi düzenlenmiştir.

.....