

**Girişim Gayrimenkul Değerleme
Anonim şirketi**

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla ve
Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

10 Kasım 2021

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve 55 sayfa finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotları içermektedir.

Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil 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 Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçi'nin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler İçin 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.

Tarafımızca aşağıda açıklanan konu kilit denetim konusu olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru gayrimenkul değerlendirme hizmetinden oluşmaktadır. Şirket taahhüt edilen bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirir. Hasılatın kilit performans göstergelerinden biri olması ve yapısı gereği yanlışlık riski içermesi sebebiyle "Hasılatın muhasebeleştirilmesi" kilit denetim konusu olarak tespit edilmiştir.	Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri kapsamında, hasılatın kaydedilmesiyle ilgili olarak Şirket yönetiminin belirlemiş olduğu muhasebe politikalarının TFRS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve alacak bakiyelerinin doğruluğu test edilmiştir. Olağandışı veya süreklilik arz etmeyen işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılmıştır. Denetime konu hasılat tutarı içerisinde yer alan değerlendirme hizmeti kazançlarını yeniden hesaplamak suretiyle; ve seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 20 Kasım 2020 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- 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 tahminlerinin ve 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, açıklamalar dahil 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Menduh ATAN'dır.



Menduh ATAN, SMMM
Sorumlu Denetçi

10 Kasım 2021
İstanbul, Türkiye
CNS Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim şirketi

31 Aralık 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	54.932	21.623
Ticari Alacaklar		3.707	29.645
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	3.707	29.645
Diğer Alacaklar		1.043.381	418
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	1.042.963	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	418	418
Peşin Ödenmiş Giderler	8	13.847	475
Diğer Dönen Varlıklar	14	136.057	138.574
Dönen Varlıklar		1.251.924	190.735
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	40.000	40.000
Maddi Duran Varlıklar	9	87.286	50.227
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	69.732	76.016
Duran Varlıklar		197.018	166.243
TOPLAM VARLIKLAR		1.448.942	356.978

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	145.006	187.429
Ticari Borçlar		15.222	21.778
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	15.222	21.778
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		62.502	14.044
Diğer Borçlar		211.612	524.985
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	--	289.316
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	211.612	235.669
Ertelenmiş Gelirler	8	--	1.139
Kısa Vadeli Karşılıklar		336.237	336.237
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	15	336.237	336.237
Kısa Vadeli Yükümlülükler		770.579	1.085.612
Uzun Vadeli Karşılıklar		19.296	267
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>	11	19.296	267
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>			
Uzun Vadeli Yükümlülükler		19.296	267
ÖZKAYNAKLAR	13	659.067	(728.901)
Ödenmiş Sermaye		1.000.000	525.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		10.267	--
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		140.488	140.488
Geçmiş Yıllar Zararları		(1.394.389)	(1.699.587)
Net Dönem Karı		902.701	305.198
TOPLAM KAYNAKLAR		1.448.942	356.978

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Hasılat	16	2.007.272	1.159.808
Satışların Maliyeti (-)	16	(398.834)	(190.447)
BRÜT KAR		1.608.438	969.361
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(614.824)	(515.389)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	64	49.196
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(13.122)	(231.978)
ESAS FAALİYET KARI		980.556	271.190
Finansman Gelirleri		--	293
Finansman Giderleri (-)	20	(38.531)	(45.460)
VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KARI		942.025	226.023
Vergi Gideri/Geliri	21	(39.324)	79.175
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(35.607)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(3.717)	79.175
DÖNEM KARI		902.701	305.198
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİR</u>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	11	12.834	--
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	21	(2.567)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		10.267	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		912.968	305.198

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(305.520)	(1.394.067)	(1.034.099)
Net Dönem Karı	--	--	--	305.198	305.198	305.198
Transferler	--	--	--	(1.394.067)	1.394.067	--
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(1.699.587)	305.198	(728.901)
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(1.699.587)	305.198	(728.901)
Sermaye Artırımı	475.000	--	--	--	--	475.000
Net Dönem Karı	--	--	--	--	902.701	902.701
Diğer Kapsamlı Gelir Net Dönem Karı / (Zararı)	--	10.267	--	--	--	10.267
Transferler	--	--	--	305.198	(305.198)	--
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	1.000.000	10.267	140.488	(1.394.389)	902.701	659.067

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Taunlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Dönem Net Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(305.520)	(1.394.067)	(1.034.099)
Net Dönem Karı	--	--	--	--	305.198	305.198
Transferler	--	--	--	--	(1.394.067)	--
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(1.699.587)	305.198	(728.901)
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	525.000	--	140.488	(1.699.587)	305.198	(728.901)
Sermaye Artırımı	475.000	--	--	--	--	475.000
Net Dönem Karı	--	--	--	--	902.701	902.701
Diğer Kapsamlı Gelir Net Dönem Karı / (Zararı)	--	10.267	--	--	--	10.267
Transferler	--	--	--	305.198	(305.198)	--
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler	1.000.000	10.267	140.488	(1.394.389)	902.701	659.067

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
	Dipnot Referansı		
Dönem karı		902.701	305.198
<u>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</u>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9	17.007	33.013
Kıdem tazminatı karşılığı düzeltmeleri		31.863	267
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	--	10.620
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	21	39.324	(79.175)
Faiz geliri düzeltmesi		--	(293)
Faiz gideri düzeltmesi	20	38.531	45.460
<u>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</u>			
Ticari alacaklardaki değişimler		25.938	(28.896)
Diğer alacaklardaki değişimler		(1.042.963)	--
Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirlerdeki değişim		(14.511)	663
Ticari borçlardaki değişimler		(6.556)	(153.050)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki değişimler		(313.373)	(196.622)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki değişimler		48.458	(16.446)
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		2.517	(8.905)
Vergi iadeleri / (ödemeleri)		(35.607)	--
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(306.671)	(88.166)
<u>Yatırım faaliyetleri</u>			
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(54.066)	(26.471)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerinden satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	149.000
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	22.038
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(54.066)	144.567
<u>Finansman faaliyetleri</u>			
Sermaye ödemesi		475.000	--
Finansal borçlar değişim, net		(42.423)	(11.097)
Alınan faiz		--	293
Ödenen faiz		(38.531)	(45.460)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		394.046	(56.264)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		33.309	137
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	21.623	21.486
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	54.932	21.623

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

Dipnot	Açıklama	Sayfa
1.	şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2.	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3.	Nakit ve nakit benzerleri	37
4.	Finansal borçlar	37
5.	İlişkili taraf açıklamaları	37
6.	Ticari alacak ve borçlar	38
7.	Diğer alacak ve borçlar	39
8.	Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	39
9.	Maddi duran varlıklar	40
10.	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	41
11.	Çalışanlara sağlanan faydalar	41
12.	Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	42
13.	Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri	42
14.	Diğer varlıklar	42
15.	Karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçlar, taahhütler	43
16.	Hasılat ve satışların maliyeti	44
17.	Faaliyet giderleri	45
18.	Niteliklerine göre giderler	45
19.	Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler	46
20.	Finansman giderleri	46
21.	Gelir vergileri	47
22.	Finansal araçlar	51
23.	Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık,yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar	55
24.	Raporlama döneminden sonraki olaylar	55



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket"), 09.04.2007 tarihinde kurulmuş ve 23.05.2007 tarih ve 6814 sayılı T.T. Sicil Gazetesinde yayımlanarak kuruluşu tescil edilmiş bir anonim şirkettir. Şirket'in ticari merkezi Balaban Mh. Büyük Önder Atatürk Cd. 27/A Silivri / İstanbul adresindedir.

Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller arsa, arazi, konut iş yerleri, resmi daireler, bankalar, sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri, villa, yalı, otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerlendirme hizmeti, analiz ve fizibilite çalışmaları sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalarını belirli bir tarihteki muhtemel değerlemenin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme raporlarını hazırlama işi ile iştigal etmektedir.

Şirketin Seri: VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.06.2008 tarih ve 17/676 sayılı toplantısında kabul edilmiş, karar 23/06/2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-562/10392 sayılı yazı ile bildirilmiştir. Ayrıca Şirket'e 15/09/2011 tarih ve 4380 sayılı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 14 (31 Aralık 2019: 6) kişidir.

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

(a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır. İlişikteki finansal tablolar, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

(b) Ölçüm esasları

Finansal tablolar tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Gerçeğe uygun değer ölçümünde kullanılan yöntemler ayrıca Dipnot 2.6 (iii)'de belirtilmiştir.

(c) Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son vermiştir.

(d) Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Bu finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuştur. TL olarak sunulan bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe en yakın bin TL'ye yuvarlanmıştır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

(e) Yabancı para

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine 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 değerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir.

31 Aralık tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde yabancı para pariteleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları / TL	7,3405	5,9402
Avro / TL	9,0079	6,6506

(f) Karşılaştırmalı bilgiler

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal araçlar hariç olmak üzere, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket yönetimi tarafından 10 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

2.3 Önemli muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Şirket tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Aşağıda belirtilen muhasebe politikaları haricinde, bu finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikaları 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikaları ile aynıdır.

2.5.1 Finansal araçlar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

Finansal varlıklar

İlk defa finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği süre yeniden sınıflandırılmaz. Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Finansal araçlar (devamı)

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.1 Finansal araçlar (devamı)

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi (devamı)

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Alım satım amacıyla elde tutulan veya gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansı bu esasa göre değerlendirilen finansal varlıklar, GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi:

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kar marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir. Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler, dikkate alır:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- değişken oranlı özellikler de dahil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- erken ödeme ve vadesini uzatma imkanı sağlayan özellikleri.
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar.
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (i) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (ii) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (iii) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.
- Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar "sadece anapara ve faiz ödemeleri" testini geçmektedirler. Bu alacaklar tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.1 Finansal araçlar (devamı)

(ii) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm (devamı)

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

(iii) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.1 Finansal araçlar (devamı)

(iii) Finansal tablo dışı bırakma (devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü finansal durum tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

(iv) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı finansal tablolarında göstermektedir.

2.5.2 Maddi duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkların maliyetleri, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiştir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.2 Maddi duran varlıklar (devamı)

(iii) Amortisman

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.

Kiralanın varlıklar, Şirket kiralanın varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Ekonomik Ömrü

Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-10 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

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

2.5.3 Maddi olmayan duran varlıklar

(i) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

(ii) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dahil olmak üzere oluştuğu zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) İtfa payları

Amortisman, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

- Bilgisayar yazılımları 3-5 yıl

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



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.4 Kiralama işlemleri

Şirket, kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşımı kullanarak TFRS 16'yı uygulamış ve bu nedenle karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Dolayısıyla; TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre sunulmaya devam etmiştir. TMS 17 ve TFRS Yorum 4 kapsamındaki muhasebe politikalarının detayları ise ayrı ayrı açıklanmıştır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

(i) Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıttak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.4 Kiralama işlemleri (devamı)

(i) Kiracı olarak (devamı)

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli kiralamaları düşük değerli varlıkların kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

(ii) Kiraya veren olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır. Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayarak dağıtır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.4 Kiralama işlemleri (devamı)

(ii) Kiraya veren olarak (devamı)

Şirket, net kiralama yatırımlarına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak 'diğer gelirin bir parçası' olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kira veren konumunda olduğu kiralama sözleşmesi bulunmamaktadır.

1 Ocak 2019 tarihinden önce yapılan sözleşmelerin kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesini, Şirket, aşağıdakileri değerlendirerek karar vermektedir:

- Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanımına bağlı olup olmadığına ve
- Anlaşmanın ilgili varlığın kullanım hakkını devredip devretmediği. Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin karşılanması durumunda varlığın kullanımının kontrol hakkının devredildiği kabul edilir:
- Satın alınan varlıktan elde edilen ürünün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığı kullanma veya belirlediği bir şekilde varlığı başkasına kullandırtma kapasitesine veya hakkına sahip olması.
- Satın alınan varlığın ürününün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığa fiziki erişimi kontrol etme kapasitesine veya hakkına sahip olması
- Gerçeklerin ve koşulların, sözleşme süresince satın alan dışındaki bir ya da birden fazla tarafın varlık vasıtasıyla üretilen veya ortaya çıkarılan ürün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını almasının uzak bir ihtimal olduğunu ve satın alınan ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sabit birim fiyatı olduğunu ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşdeğer olduğunu göstermesi durumunda.

1 Ocak 2020'den önce geçerli olan muhasebe politikası

(i) Kiracı olarak

Karşılaştırmalı dönemde, Şirket, kiracı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamarı, finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. Bu durumda, kiralaan varlığın kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirir. Asgari kira ödemeleri, koşullu kiralar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri, kiralama süresi boyunca toplam kira giderinin ayrılmaz bir parçası olarak muhasebeleştirilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.4 Kiralama işlemleri (devamı)

1 Ocak 2020'den önce geçerli olan muhasebe politikası (devamı)

(i) Kiracı olarak (devamı)

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralama ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir. Alınan kira teşvikleri, kiralama süresi boyunca toplam kira giderinin ayrılmaz bir parçası olarak muhasebeleştirilir.

(ii) Kiraya veren olarak

Şirket, kiraya veren konumunda olduğu zaman, kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiralamanın faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olup olmadığına karar verir. Her bir kiralamayı sınıflandırmak için, Şirket kiralama sözleşmesini esas olarak varlığın mülkiyetine bağlı olarak tüm riskleri ve yararları transfer edip etmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Bu durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durumda faaliyet kiralaması olur. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsayıp kapsamadığı gibi faktörleri göz önünde bulundurur.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

(i) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

- itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları.
- sözleşme varlıkları

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık beklenen kredi zararı ("BKZ") olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları (devamı)

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 180 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 180 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'larının ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'ların ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit akışlarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır). Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 180 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

(i) Türev olmayan finansal varlıklar (devamı)

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

Müşteriler için, Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket'in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

(ii) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere ("NYB") ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan cari piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlıkla ilgili NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa değer düşüklüğü gideri kayıtlara alınır.

Değer düşüklüğü zararları kar veya zararda muhasebeleştirilir. NYB'lerden kaynaklanan ve muhasebeleştirilen değer düşüklüğü karşılığı NYB'lerdeki diğer varlıkların defter değerlerinden oransal esasa göre düşülür.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.6 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar -Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı tam 7.117 TL tutarındadır (1 Ocak 2020: tam 6.380 TL). Not 11'de açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

TMS 19'a göre, şirketlerin belirli fayda planlarını aktüeryal değerlendirme yöntemlerine göre hesaplamaları gerekmektedir. Buna göre, ilişikteki finansal tablolardaki toplam yükümlülüğü bulmak için kullanılan emeklilik tahminlerinin olasılığını hesaplarken raporlama tarihleri itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	%	%
İskonto hesaplamasında kullanılan faiz oranı	13,50	14
Beklenen maaş/limit artış oranı	8,50	21

Aktüeryal farklar hariç kıdem tazminatı karşılığında meydana gelen bütün değişiklikler kar veya zarara kaydedilir. Aktüeryal farklar ise kar zarara yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler içerisinde "Aktüeryal kazanç/(kayıp)" hesabında kayıtlara alınmakta ve doğrudan özkaynak altında gösterilmektedir.

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar- İzin karşılığı

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zimni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit izin yükümlülüğü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Türkiye'deki İş Kanuna göre, çalışanların işlerine son verilmesi durumunda çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı tutarında iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden ödeme yapmakla yükümlüdür.

2.5.7 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcut ise ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır. Paranın zaman içerisindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.7 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarda meydana gelebilecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

2.5.8 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.7 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarda meydana gelebilecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşımıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

2.5.8 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirilir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurulur.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.8 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez. Şirket'in dönem içinde yerine getirdiği yükümlülükler ile alınan avansların ve ödeme planının geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağını değerlendirmektedir.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, Şirket'in kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.8 Müşteri sözleşmelerinden hasılat (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir. Şirket, taahhüt edilen hizmeti müşteriye devredip edim yükümlülüğünü yerine getirdiği anda faaliyet geliri olarak kayıtlarına almaktadır.

Yeni önemli muhasebe politikalarının detayları ve Şirket'in çeşitli mal ve hizmetlerine ilişkin önceki muhasebe politikalarındaki değişikliklerin nitelikleri aşağıda belirtilmiştir.

Ürün / Hizmet türü	Niteliği, edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanı, önemli ödeme şartları	Muhasebe politikasındaki değişikliğin niteliği
Gayrimenkul değerleme hizmetinden hasılat	Şirket, hasılatını Dipnot 1'de belirtilen gayrimenkul değerleme hizmetinden elde etmektedir. Şirket, taahhüt ettiği bir hizmeti müşteriye devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı muhasebeleştirmektedir. Tahsilat hizmetin gerçekleşmesinin ardından genellikle 1 yıldan daha kısa bir dönemde gerçekleştirilir.	TMS 18 kapsamında bu sözleşmelerden elde edilen hasılatları, hasılatın muhasebeleştirilmesi için diğer tüm kriterlerin yerine getirilmiş olması koşuluyla, yani taahhüt edilen hizmeti müşteriye devredip edim yükümlülüğünü yerine getirdiği anda makul bir getiri tahmini yapılabileceği zaman muhasebeleştirilmiştir. Makul bir tahmin yapılamazsa, iade hakkı süresi doldurulana veya makul bir geri ödeme tahmini yapılabilece kadar hasılatın muhasebeleştirilmesi ertelenmiştir. TFRS 15 muhasebe politikalarının uygulanmasından kaynaklı olarak finansal tablolarda hizmet gelirlerinden kaynaklı önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5.9 Finansman geliri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Finansman giderleri, finansal borçlanmaların faiz giderlerini içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.10 Gelir vergileri

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

(i) Dönem vergisi

Dönem vergisi cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cari vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar; ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Bu doğrultuda, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar Şirket'in geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.11 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltilmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.12 İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın, kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.13 Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in hizmet gelirlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar 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.

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları

Şirket, TMS ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, karlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TFRS 17'nin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları (devamı)

TFRS 4'teki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla KGK tarafından değiştirilmiştir. TFRS 4'te yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet.

Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut gereksinimleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- a. Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- b. İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- c. İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- d. İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları (devamı)

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklik ile UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar vermiştir.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde "COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-UFRS 16 Kiralamalar'a İlişkin Değişiklikler", KGK tarafından TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklikte birlikte TFRS 16'ya COVID 19'dan kaynaklanan kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olarak dikkate alınmamasına yönelik kiracılar için COVID-19 konusunda muafiyet eklenmiştir.

Öngörülen kolaylaştırıcı muafiyet, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiraya verenler için herhangi bir kolaylaştırıcı hükme yer verilmemiştir. Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdır.

Kiracılar için COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar - TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'in yürürlük tarihi, 1 Haziran 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır.

Değişiklikle, UMSK tarafından TFRS 3'te, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir.

Şirket, bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları (devamı)

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, TMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, Grup bu tür satış gelirlerini ve satış gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar da muhasebeleştirecektir.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır özellikle, yapılan değişiklikle birlikte; artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, Grup bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket, bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket, bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

TFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler /2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları (devamı)

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklik ile birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak UFRS Standartlarına geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için "%10 testinin" gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri, Açıklayıcı Örnek 13

Bu değişiklik ile, Açıklayıcı Örnek 13'tün kiraya verenin özel maliyetler ile ilgili kiracıya ödeme yapmasına ilişkin kısmı kaldırılmaktadır. Halihazırda yayımlandığı şekliyle, bu örnek, bu tür ödemelerin neden bir kiralama teşviki olmadığı konusunda açık değildir. Böylece genel olarak yaygın karşılaşılan gayrimenkul kiralama işlemlerindeki kira teşviklerinin belirlenmesinde karışıklık yaşanması olasılığının ortadan kaldırılmasına yardımcı olacaktır.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerin dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13-Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

UMSK tarafından, Ağustos 2020'de, 2019'da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü, alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır; .

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu- 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır, alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları), UMSK, 2019 yılında projenin 1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamıştır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.14 Yeni ve Revize Edilmiş Muhasebe Standartları (devamı)

2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında UFRS Standartlarının uygulanması ve

- finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projenin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili değiştirmiştir:

- finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;

- riskten korunma muhasebesi; ve

- açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir.

Grup, bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1-) Güncellenen Kavramsal Çerçeve (sürümü)

2-) TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler İşletme Tanımı

TFRS 3'teki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

3-) TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler Önemli Tanımı

TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

4-) Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de Yapılan Değişiklikler)

Bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikaları özeti (devamı)

2.5.15 KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

KGK, finansal tablolarını TMS'ye uygun olarak düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla TMS'de bir düzenleme yapılncaya kadar aşağıdaki konulara ilişkin Kurul İlke Kararlarını yayımlamıştır.

Bu ilke kararlarının detayı ve Şirket'e etkisi aşağıda belirtilmiştir:

- **Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi (2013-1)**

Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi, "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" uyarınca finansal tablolarını TMS'ye göre düzenlemek zorunda olan şirketlerin finansal tablolar aracılığıyla ilgililere sunduğu bilgilerin gerçeğe ve ihtiyaca uygunluğunu, karşılaştırılabilirliğini, doğrulanabilirliğini ve anlaşılabilirliğini arttırmak, finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla hazırlanmıştır.

- **Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-2)**

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinde hakların birleşmesi yöntemi kullanılır. Dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemelidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi etkisi özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" hesabında kaydedilmedir. Ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerekmektedir. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

- **İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi (2013-3)**

İlke kararı intifa senetlerinin sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin yapılacak değerlendirmelerde dikkat edilecek konular ve muhasebeleştirmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

- **Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi (2013-4)**

İştirak edilen bir işletmede karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına, iştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olmasına ve işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumlarına göre değerlendirilmiştir. Söz konusu durumlarda yatırımcının finansal tablolarında uygulanması gereken muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir. Söz konusu kararın Şirket'in finansal durum veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2.5.16 Sermaye

Adi hisse senetleri ihracı ile ilişkilendirilen ek maliyetler, varsa vergi etkisi düştükten sonra özkaynaklarda azalış olarak muhasebeleştirilir.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2

Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.6

Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı

Yönetim finansal tabloları hazırlarken Şirket'in muhasebe politikalarını uygulanmasını ve raporlanan varlıkların, yükümlülüklerin, gelir ve giderlerin miktarlarını etkileyen muhakeme, tahmin ve varsayımlarda bulunmuştur. Gerçek miktarlar tahmini miktarlardan değişiklik gösterebilir.

Tahminler ve ilgili varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Tahminlere yapılan değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilmektedir.

(i)

Varsayımlar

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan muhasebe politikalarının uygulanan mesleki kanaatlere ilişkin bilgileri aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

- Dipnot 6 – Ticari alacaklar ve borçlar
- Dipnot 9 – Maddi duran varlıklar
- Dipnot 21 – Gelir vergileri
- Dipnot 22 – Finansal araçlar

(ii)

Varsayımlar ve tahminlere bağlı belirsizlikler

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ilerideki hesap döneminde varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri üzerinde önemli bir düzeltme yapılması riskini içeren tahminler ve varsayımlarla ilgili belirsizliklere ait bilgiler aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır:

- Dipnot 12 – Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar
- Dipnot 16 – Hasılatın gerçekleşmesi; beklenen gelirin tahmini



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

2

Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.6

Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı (devamı)

(iii)

Gerçeğe uygun değerlerin ölçümü

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesini gerektirmektedir.

Şirket gerçeğe uygun değerlerin ölçümüne dair bir kontrol çerçevesine sahiptir. Bu çerçeve tüm sorumluluğu bütün önemli gerçeğe uygun değerleme ölçümlerini, Seviye 3'e dair ölçümler de dahil, denetlemek olan bir değerlendirme takımını da içermektedir.

Değerlendirme takımı düzenli olarak gözlemlenemeyen verileri ve değerlendirme düzeltmelerini gözden geçirmektedir. Şayet üçüncü taraf bilgileri, örneğin aracı kote edilmiş fiyatları veya fiyatlandırma servisleri, gerçeğe uygun değeri ölçmek için kullanıldıysa değerlendirme takımı üçüncü taraflardan elde edilen bilgiyi değerlendirme sonuçlarının TFRS'nin gerekliliklerine, gerçeğe uygun değerlemelerin gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinde hangi seviyede sınıflandırılması gerektiği de dahil olmak üzere, uyumu sonucunu desteklemek için gözden geçirir.

Bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçerken Şirket olabildiğince pazarda gözlemlenebilir bilgileri kullanır. Gerçeğe uygun değerlemeler aşağıda belirtilen değerlendirme tekniklerinde kullanılan bilgilere dayanarak belirlenen gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki değişik seviyelere sınıflanmaktadır.

- Seviye 1: Özdeş varlıklar veya borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatla;
- Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar veya borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) veya dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler; ve
- Seviye 3: Varlık veya borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Şayet bir varlığın veya yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini ölçmek için kullanılan bilgiler gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin farklı bir seviyesine sınıflandırılabilirse bu gerçeğe uygun değerlendirme bütün ölçüm için önemli olan en küçük bilginin dahil olduğu gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisinin aynı seviyesine sınıflandırılır.

Şirket gerçeğe uygun değerlendirme hiyerarşisindeki seviyeler arasındaki transferleri değişikliğin meydana geldiği raporlama döneminin sonunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değerlendirme ölçümlerini yaparken kullanılan varsayımlara dair daha fazla bilgi aşağıdaki notlarda belirtilmiştir:

- Dipnot 22 – Finansal araçlar



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	--	15.933
Bankalar	54.932	5.690
- Vadesiz mevduatlar	54.932	5.690
Toplam	54.932	21.623

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal varlıkları ve yükümlülükleri için kur, faiz oranı riskleri ve duyarlılık analizleri Dipnot 22'te açıklanmıştır.

4. Finansal borçlar

Kısa vadeli finansal borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kredili mevduat hesapları	145.006	187.429
Toplam	145.006	187.429

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kullanmış olduğu kısa vadeli spot krediler için piyasa şartlarında faiz işletilmektedir.

5. İlişkili taraf açıklamaları

(a) İlişkili taraf bakiyeleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Soner Gökdağlı	435.000	--
Yasemin İlhan	167.963	--
Bilal Niş	225.000	--
Yasin Çabuk	215.000	--
Toplam	1.042.963	--

İlişkili taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bilal Niş	--	197.231
Yasemin İlhan	--	92.085
Toplam	--	289.316



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

5. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

(b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde ait üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplamı 11.512 TL'dir (2019: Bulunmamaktadır.).

6. Ticari alacak ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alıcılar	3.707	29.645
Toplam	3.707	29.645

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarına ilişkin kredi riski, kur riski ve değer düşüklüğüne ilişkin detaylar Dipnot 22'te açıklanmıştır.

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	15.222	21.778
Toplam	15.222	21.778



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

7. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	418	418
Toplam	418	418

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar	176.824	230.713
Ödenecek vergi ve fonlar	34.788	4.956
Toplam	211.612	235.669

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ertelenmiş gelirler ve kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler	13.847	475
	13.847	475

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları	--	1.139
	--	1.139



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

9. Maddi duran varlıklar

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	26.000	317.885	37.323	381.208
Alımlar	52.500	1.566	--	54.066
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	78.500	319.451	37.323	435.274
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.600)	(297.339)	(31.042)	(330.981)
Dönem gideri	--	(15.089)	(1.918)	(17.007)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.600)	(312.428)	(32.960)	(347.988)
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	23.400	20.546	6.281	50.227
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	75.900	7.023	4.363	87.286

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	554.901	62.903	617.804
Alımlar	26.000	471	--	26.471
Çıkışlar	--	(237.487)	(25.580)	(263.067)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	26.000	317.885	37.323	381.208
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	--	(492.634)	(46.363)	(538.997)
Dönem gideri	(2.600)	(22.548)	(7.865)	(33.013)
Çıkışlar	--	217.843	23.186	241.029
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.600)	(297.339)	(31.042)	(330.981)
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	--	62.267	16.540	78.807
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	23.400	20.546	6.281	50.227

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sabit kıymetler üzerinde ipotek/rehin bulunmamaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<u>Malivet Değeri</u>		
1 Ocak açılış bakiyesi	40.000	189.000
Çıkışlar	--	(149.000)
Toplam	40.000	40.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri arsalarından oluşmaktadır.

11. Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket'te bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Mevzuatın 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla değişmesinden dolayı emekliliğe bağlı hizmet süresi ile ilgili belirli geçiş yükümlülükleri vardır.

Bu ödemeler 31 Aralık 2020 itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla 7.117 TL (1 Ocak 2020: 6.380 TL) çalışılan yıl başına emeklilik ya da fesih günündeki orana göre hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı cari bazda hesaplanır ve finansal tablolara yansıtılır. Karşılık Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplama Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS, Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde karşılık hesaplamalarında kullanılan varsayımlar Dipnot 2.5.6'da açıklanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, kıdem tazminatı karşılığındaki hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	267	--
Hizmet maliyeti	29.258	251
Faiz maliyeti	2.605	16
Dönem içi ödemeler	--	--
Aktüeryal kayıp / kazanç	(12.834)	--
Kapanış bakiyesi	19.296	267



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

12. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek ücret ve maaşlar	49.936	12.125
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	12.566	1.919
	62.502	14.044

13. Sermaye, yedekler ve diğer özsermaye kalemleri

Ödenmiş sermaye

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

	%	31 Aralık 2020	%	31 Aralık
Soner Gökdağlı	41%	410.000	41%	215.250
Bilal Niş	20%	200.000	20%	105.000
Yasemin İlhan	19%	190.000	19%	99.750
Hamdi Irmak	10%	100.000	10%	52.500
Yasin Çabuk	10%	100.000	--	--
Begüm Delican	--	--	10%	52.500
Toplam sermaye (*)		1.000.000		525.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi her biri 100 TL olan 10.000 adet nominal paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: her biri 50 TL olan 10.500 adet nominal pay).

(*) Şirket 8 Aralık 2020 tarihli genel kurul kararı ile sermaye artırımına gitmiş ve sermayesi 525.000 TL'den 1.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sermaye artış bedeli 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tahsil edilmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Yasal yedekler:

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının yüzde 5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin yüzde 5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin yüzde 50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 140.488 TL'dir (31 Aralık 2019: 140.488 TL).

14. Diğer varlıklar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	136.057	138.574
	136.057	138.574



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçlar, taahhütler

(a) Karşılıklar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in devam eden davalarına ilişkin dava karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılığı (*)	325.617	325.617
Diğer	10.620	10.620
Toplam	336.237	336.237

(*) SPK tarafından Şirket'e Gayrimenkul Değerleme Faaliyetleri Seri VIII.No:35 Sayılı Tebliğ'in "Bağımsızlık İlkesi" başlıklı 11. ve "Bağımsızlığı Ortadan Kaldıran Durumlar" başlıklı 12. Md. gereğince 325.617 TL idari para cezası kesilmiştir. Söz konusu idari para cezasının iptali için Şirket tarafından 26 Şubat 2018 tarihinde dava açılmış olup, dava devam etmektedir.

(b) Verilen teminat, rehin ve ipotekler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	700.000	700.000	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam TRI	700.000	700.000	--	--



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

15. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçlar, taahhütler (devamı)

(b) Verilen teminat, rehin ve ipotekler (devamı)

	31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	700.000	700.000	--	--
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam TRI	700.000	700.000	--	--

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Hasılat

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Değerleme satışları	1.977.110	1.132.469
Diğer gelirler	30.162	27.339
Net satışlar	2.007.272	1.159.808
Satışların maliyeti (-) (*)	(398.834)	(190.447)
Brüt kar	1.608.438	969.361

(*) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti değerleme bedelleri, belediye harçları vb. giderlerden oluşmaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

17. Faaliyet giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Personel giderleri	356.040	253.649
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	86.105	70.555
Haberleşme giderleri	44.878	12.548
Sigorta giderleri	29.473	392
Motorlu taşıt giderleri	20.072	34.974
Amortisman ve itfa payları giderleri	17.007	33.013
Kira giderleri	5.445	6.813
Vergi, resim ve harç giderleri	5.428	8.053
Büro giderleri	4.128	36.740
Yemek giderleri	815	7.853
Konaklama ve seyahat giderleri	650	13.050
Diğer giderler	44.783	37.749
Toplam	614.824	515.389

18. Niteliklerine göre giderler

Personel giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri	356.040	253.649
	356.040	253.649

Amortisman ve itfa payı giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri	17.007	33.013
	17.007	33.013



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Reeskont gelirleri	64	406
Diğer gelirler	--	48.790
Toplam	64	49.196

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Reeskont giderleri	--	470
Diğer giderler	13.122	231.508
Toplam	13.122	231.978

20. Finansman giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Faiz giderleri	38.531	45.460
Toplam	38.531	45.460



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Gelir vergileri

Kurumlar vergisi

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı % 22’dir (2019: %22). Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Gelir vergileri (devamı)

Vergi geliri/(gideri)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi gelir/giderinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<u>Kar veya zararda muhasebeleştirilen</u>		
Cari dönem vergi gideri:		
Dönem vergi gideri	(35.607)	--
Ertelenmiş vergi gideri:		
Geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi gideri	(3.717)	79.175
Toplam	(39.324)	79.175
<u>Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</u>		
Ertelenmiş vergi gideri	(2.567)	--
Toplam	(41.891)	79.175

Cari dönem vergi mutabakatı

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait cari dönem vergi varlık ve yükümlülüklerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
1 Ocak bakiye varlık / (yükümlülük)	--	--
Dönem vergi gideri	35.607	--
Dönem içinde ödenen	(35.607)	--
31 Aralık bakiye varlık / (yükümlülük)	--	--



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Gelir vergileri (devamı)

Etkin vergi oranının mutabakatı

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait raporlanan vergi karşılığı, vergi öncesi kar üzerinden yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan tutardan farklıdır. İlgili mutabakat dökümü aşağıdaki gibidir:

		1 Ocak- 31 Aralık 2020		1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı		902.701		305.198
Tenzil: Vergi gideri		(39.324)		79.175
Vergi öncesi kar	%	942.025	%	226.023
Şirket'in yasal vergi oranına göre vergi öncesi kardan hesaplanan vergi	22%	(207.246)	22%	(49.725)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	7%	(2.884)	(64)%	(50.932)
Kullanılan ertelenmiş vergi hesaplanmayan geçmiş yıl mali zararları	(462)%	181.511	131%	103.525
Farklı vergi oranları etkisi	27%	(10.705)	--	--
Diğer	--	--	96%	76.307
Toplam vergi gideri	(406)%	(39.324)	185%	79.175

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi, bilanço yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki vergi indirimine konu olmayan şerefiye ve muhasebeye ve vergiye konu olmayan ilk defa kayıtlara alınan varlık ve yükümlülük farkları hariç geçici farklar üzerinden hesaplanır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

21. Gelir vergileri (devamı)

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	<u>Varlıklar</u>		<u>Yükümlülükler</u>		<u>Ertelenmiş Vergi</u> <u>Varlıkları/Yükümlülükleri</u>	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar ve borçlar	--	14	--	--	--	14
Amortisman ve İtfa Düzeltmeleri	1.792	1.972	--	--	1.792	1.972
Dava Karşılığı	65.123	71.636	--	--	65.123	71.636
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.859	53	--	--	3.859	53
Diğer	2.117	2.341	(3.159)	--	(1.042)	2.341
Toplam ertelenen vergi varlığı	72.891	76.016	(3.159)	--	69.732	76.016
Mahsuplaşabilen vergi tutarı	(3.159)	--	3.159	--	--	--
Net ertelenen vergi varlığı	69.732	76.016	--	--	69.732	76.016

Kayıtlara alınan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü ile yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	76.016	(3.159)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen	(3.717)	79.175
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(2.567)	--
Toplam	69.732	76.016



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur. Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetimi politikalarını geliştirmek ve izlemektedir.

Şirket'in risk yönetim politikaları, karşılaşılabilecek riskleri saptamak ve analiz etmek, uygun risk limitlerini belirlemek ve kontrollerini kurmak ile riskleri ve risklerin limitlere bağlılığını gözlemlemek amacıyla belirlenmiştir. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri Şirket'in faaliyetlerindeki ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilir.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 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. Şirketin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

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

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar için Şirket karşılık ayırmaktadır.

Likidite riski

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

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur. Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetimi politikalarını geliştirmek ve izlemektedir.

Şirket'in risk yönetim politikaları, karşılaşılabilecek riskleri saptamak ve analiz etmek, uygun risk limitlerini belirlemek ve kontrollerini kurmak ile riskleri ve risklerin limitlere bağlılığını gözlemlemek amacıyla belirlenmiştir. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri Şirket'in faaliyetlerindeki ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilir.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 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. Şirketin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

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

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar için Şirket karşılık ayırmaktadır.

Likidite riski

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

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. Finansal araçlar (devamı)

Finansal risk yönetimi (devamı)

Kur riski

Şirket, şirketlerinde geçerli para birimleri olan başlıca TL'den farklı olan bir para biriminden yaptığı satışlar, satın almalar ve borçlar nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

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	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	3.707	1.042.963	418	54.932	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.707	1.042.963	418	54.932	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait

Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

22. Finansal araçlar (devamı)

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	29.645	--	418	5.690	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	29.645	--	418	5.690	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	-	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Kayıtlı değer	Sözleşmeli nakit akışı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Krediler	145.006	145.006	145.006	--	--	--
Ticari borçlar	15.222	15.222	15.222	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	62.502	62.502	62.502	--	--	--
Diğer borçlar	211.612	211.612	211.612	--	--	--
Toplam	434.342	434.342	434.342	--	--	--
31 Aralık 2019	Kayıtlı değer	Sözleşmeli nakit akışı	3 aydan az	3-12 ay	1-5 yıl	5 yıldan fazla
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Krediler	187.429	187.429	187.429	--	--	--
Ticari borçlar	21.778	21.778	21.778	--	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14.044	14.044	14.044	--	--	--
Diğer borçlar	524.985	524.985	524.985	--	--	--
Toplam	748.236	748.236	748.236	--	--	--

