

**GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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 2021** tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in **31 Aralık 2021** tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, **Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere)** uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları	Kilit denetim konuları için uygulanan prosedürler
Hasılatın muhasebeleştirilmesi 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda net hasılat tutarı 2.137.898 TL'dir. Hasılatın finansal tablolar içindeki tutarsal büyüklüğü, döviz ve kıymetli maden satışlarından elde edilen hasılatın zamanında ve doğru bir şekilde tahakkuk ettirilmesi ve kayıtlara alınması tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Konunun denetimde nasıl ele alındığı Mevcut denetim prosedürlerimize ilave olarak hasılatın kaydedilmesine ilişkin aşağıdaki ilave denetim prosedürleri de uygulanmıştır: Şirket'in hasılat süreci incelenmiş, satış ve teslimat süreçleri analiz edilmiştir. Şirket'in satışı yapılan ve faturalandırılan fakat sahiplik hakları ve riskleri müşteriye geçmeyen stoklarının olup olmadığı,devir koşulları incelenerek, hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilerek kontrol edilmiştir. Satışların, uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı maddi doğrulama prosedürleri ile kontrol edilmiştir.Yıl sonunu takip eden dönemde gerçekleşen iade ve iskontolar, fiyat farkları incelenmiş, maddi doğrulama prosedürleri uygulanarak, yıl içerisinde hasılatın uygun şekilde kayıtlara alınıp alınmadığı test edilmiştir. Hasılatın muhasebeleştirilmesi, satış raporları baz alınarak geliştirilen tahminlerden yola çıkılarak analitik olarak ve müşterilere düzenlenen fatura örnekleri, üzerindeki miktar, satış birim fiyatları ve sistemdeki birim fiyatları karşılaştırılarak detay olarak test edilmiştir. Satış ve satışların maliyetinin cari ve önceki döneme ait yıl bazında gerçekleşen değişimleri, satış birim fiyatları ve satılan miktarlar dikkate alınarak analiz edilmiştir. Hasılatla ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamaların uygunluğu incelenmiştir.

4. İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket, sermaye ve kanuni yedek akçeler toplamının zarar sebebiyle yarısını kaybetmiş ve net işletme sermayesi açığıda mevcuttur. Bu durum şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin bir belirsizliğin varlığını da göstermektedir. Şirket yönetiminin iyileştirici (sermaye artışı, faaliyetlerini karlı bir şekilde devam ettirme) önlemler alması gerektiği kanaatindeyiz. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	199.796	1.251.924
Kısa vadeli borçlar	256.226	770.579
Net işletme sermayesi	(56.430)	481.345

**5. Diğer Hususlar**

- Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından denetlenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim kuruluşu 10 Kasım 2021 tarihli raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.
- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin yeniden değerlendirme ölçümü, Şirket yönetimi tarafından yapılmış olup, Şirket'ten bağımsız bir uzman yaptırılmamıştır. Varsa finansal tablolara etkisi tespit edilememiştir.

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

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

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

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

7. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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



EDİT BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Member of audittrust International



- 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 dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer 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

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'nci maddesi çerçevesinde, Şirket'in pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

EDİT Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

22 Ağustos 2022, İstanbul


Veyisel ONAT
Sorumlu Denetçi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	6-37
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6 -
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7 -
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	19 -
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19 -
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19 -
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	19 -
7. FİNANSAL BORÇLANMALAR	20 -
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR	20 -
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	21 -
10. STOKLAR	21 -
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	21 -
12. DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI	21 -
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22 -
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR	23 -
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23 -
16. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	23 -
17. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER	24 -
18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24 -
19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR	25 -
20. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26 -
21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	26 -
22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	27 -
23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ,PAZARLAMA GİDERLERİ,ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)	28 -
24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)	28 -
25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)	28 -
26. FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)	29 -
27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29 -
28. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	30 -
29. GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil)	31 -
30. PAY BAŞINA KAZANÇ	32 -
31. KUR DEĞİŞİMİN ETKİLERİ	33 -
32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33 -
33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	37 -
34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	37 -
35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37 -

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar		199.796	1.251.924
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	43.322	54.932
Finansal Yatırımlar	6	-	-
Ticari Alacaklar			-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	-	3.707
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	27	-	1.042.963
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	418
Stoklar	10	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	26.091	13.847
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	29	-	-
Diğer Dönen Varlıklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	20	130.383	136.057
Duran Varlıklar		633.511	197.018
Finansal Yatırımlar	6	-	-
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	-	-
Diğer Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	418	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	550.000	40.000
Maddi Duran Varlıklar	14	60.129	87.286
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler			
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	22.964	69.732
Diğer Duran Varlıklar	20	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		833.307	1.448.942

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		256.226	770.579
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	45.547	145.006
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	45.004	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	17	-	-
Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	29.997	15.222
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	103.184	211.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	32.494	62.502
Ertelenmiş Gelirler			
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	29	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	19	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18	-	336.237
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	20	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		112.488	19.296
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	20.549	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	17	-	-
Ticari Borçlar	8	-	-
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	27	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler	11	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	19	30.123	19.296
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	18	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	61.816	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	20	-	-
ÖZKAYNAKLAR		464.593	659.067
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000	1.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21	-	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	27.325	10.267
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	21	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	140.488	140.488
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	21	(32.688)	(1.394.389)
Net Dönem Karı/Zararı (-)		(670.532)	902.701
TOPLAM KAYNAKLAR		833.307	1.448.942

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KAR veya ZARAR KISMI	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	22	2.137.898	2.007.272
Satışların Maliyeti (-)	22	(592.580)	(398.834)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		1.545.318	1.608.438
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(1.196.678)	(614.824)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	23	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	353.359	64
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(1.196.647)	(13.122)
FAALİYET KARI / ZARARI (-)		(494.648)	980.556
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	-	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(494.648)	980.556
Finansman Gelirleri	26	-	-
Finansman Giderleri (-)	26	(30.097)	(38.531)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(524.745)	942.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(145.787)	(39.324)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	29	(93.889)	(35.607)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	29	(51.898)	(3.717)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		(670.532)	902.701
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(670.532)	902.701
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	(67,05)	90,27
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(670.532)	902.701
DÖNEM KÂRI/ZARARI DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	22.744	12.834
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) Vergi Etkisi	28	(5.686)	(2.567)
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	28	-	-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) Vergi Etkisi	28	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		17.058	10.267
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(653.474)	912.968

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	Not	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar / Zararlar		Toplam
				Diğer Kazanç/ (Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıplar)			Geçmiş Yıllar Kar/Zararı (-)	Net Dönem Kar/Zararı (-)	
31 Aralık 2019 bakiyesi	21	525.000	-	-	-	-	140.488	(1.699.587)	305.198	(728.901)
Sermaye artırım:		475.000	-	-	-	-	-	-	-	475.000
Transferler		-	-	-	-	-	-	305.198	(305.198)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	902.701	902.701
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	10.267	-	-	-	-	10.267
31 Aralık 2020 bakiyesi	21	1.000.000	-	-	10.267	-	140.488	(1.394.389)	902.701	659.067
Sermaye artırım:		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	-	902.701	(902.701)	-
Diğer düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	459.000	-	459.000
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	-	(670.532)	(670.532)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	17.058	-	-	-	-	17.058
31 Aralık 2021 bakiyesi	21	1.000.000	-	-	27.325	-	140.488	(32.688)	(670.532)	464.593

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı / (Zararı)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(670.532)	902.701
<u>Dönem NetKarı/Zararı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</u>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13-14-15	28.777	17.007
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	19	33.572	31.863
Dava Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	18	(325.617)	-
Diğer Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	18	(10.620)	-
Alacak karşılık gideri	8	-	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler			
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri	8	-	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	8	411	-
Alınan faizler	25	-	-
Ödenen faizler	26	26.769	38.531
Kar (Zarar) Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler		459.000	-
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	29	145.787	39.324
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(312.453)	1.029.426
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	8	3.707	25.938
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili Düzeltmeler	9	1.042.963	(1.042.963)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile ilgili Düzeltmeler	10	-	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	8	14.364	(6.556)
Faaliyetler ile ilgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile ilgili Düzeltmeler	9	(108.429)	(313.373)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/azalış	19	(30.008)	48.458
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	20	(6.570)	(10.855)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	20	-	(1.139)
Finansal yatırımdaki değişimler	6	-	-
İşletme faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)		603.574	(271.064)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	19	-	-
Temettü ödemeleri	21	-	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	29	(93.889)	(35.607)
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		509.685	(306.671)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	-	-
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	14	-	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(1.620)	(54.066)
Maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	15	-	-
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	15	-	-
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit		(1.620)	(54.066)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Sermaye artışından kaynaklanan nakit girişleri		-	475.000
Borçlanmalarla ilgili artış / (azalış)	7	(33.906)	(42.423)
Alınan faiz	25	-	-
Ödenen faiz	26	(26.769)	(38.531)
Diğer		(459.000)	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(519.675)	394.046
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5	(11.610)	33.309
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5	54.932	21.623
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu		43.322	54.932

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Girişim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket"), 09.04.2007 tarihinde kurulmuş ve 23.05.2007 tarih ve 6814 sayılı T.T. Sicil Gazetesinde yayımlanarak kuruluşu tescil edilmiştir.

Şirkete ilişkin iletişim bilgileri şu şekildedir:

Merkez Adresi	:	Ekinoba Mah. Mustafa Kemal Bul. C Blok No: 7/2 İç Kapı No: 19 Büyükçekmece / İSTANBUL
Ticaret Sicil Numarası	:	622070-0
Vergi Dairesi	:	Büyüçekmece Vergi Dairesi
Vergi Numarası	:	396 059 37 11
Telefon – Faks	:	(0212) 872 16 36
Web Adresi	:	http://ggd.com.tr/
Elektronik Posta	:	info@ggd.com.tr

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.SP.K.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 bünyesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 21 personel bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 14 kişi).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %
Soner Gökdagli	410.000	41%	410.000	41%
Bilal Niş	-	-	200.000	20%
Yasemin Seher İlhan	390.000	39%	190.000	19%
Hamdi Irmak	100.000	10%	100.000	10%
Yasin Çubuk	100.000	10%	100.000	10%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100%	1.000.000	100%

Şirket sermayesi her biri 100 TL kıymetinde 10.000 adet paya ayrılmıştır. (31 Aralık 2020: bir pay 100 TL ve toplam pay adedi 10.000'dir).

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamında bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Şirket'i temsile yetkili kişilerin görevleri ve görev süreleri şu şekildedir;

Adı-Soyadı	Görev	Görev Süresi
Yasemin İLHAN	Yönetim Kurulu Başkanı	13.12.2024
Soner GÖKDAĞLI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.12.2024

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.1.3. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.4. İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.5. Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler UMS/UFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak UMS/UFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.

2.1.6. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.7.Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"**nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 "Maddi duran varlıklar"** da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar"** da yapılan değişiklikler bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Hasılat

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Ürün satışlarından kaynaklanan hasılat

Şirket, başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Şirket, edim yükümlülüğü belirlenmiş mal veya hizmetlerin başka bir tarafça temin edilmesine aracılık etmekse ise vekil durumundadır ve söz konusu edim yükümlülüğü için hasılatı finansal tablolara yansıtmaz.

Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır.

Şirket'in müşterileri ile yapılan sözleşmelerinden doğan kontrat varlıkları ve söz konusu kontratlara ilişkin aktifleştirilecek kontrat maliyetleri bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyeti ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanır.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Stoklar

İşin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilmekte olan ya da üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir. Verilen sipariş avansları ilgili stok muhasebeleştirilinceye kadar diğer dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Stoklar, maliyeti ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direk işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleşirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stoklar finansal tablolarda, kullanımları veya satış sonucu elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenemez. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilir.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilir. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Şirket'in maddi duran varlıklarının faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür	Faydalı Ömür
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Taşıtlar	5 yıl	5 yıl
Demirbaşlar	3-15 yıl	3-15 yıl
Özel Maliyetler	5-10 yıl	5-10 yıl

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarının faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür 31 Aralık 2021	Faydalı Ömür 31 Aralık 2020
Haklar	3 yıl	3 yıl

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir;

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır;

- bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda açıklanır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti

teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır. Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya
- vii) 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 kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit Akımının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, öz sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

FİNANSAL tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadır.

Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

FİNANSAL tabloların TMS / TFRS'lere uygun olarak hazırlanması, yönetiminin, politikalarının uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahmin ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 13 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller
- Not 14 – Maddi duran varlıklar
- Not 18 – Karşılıklar/ koşullu varlıklar ve yükümlülükler
- Not 19 – Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve karşılıklar
- Not 29 – Gelir vergileri

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	33.411	-
Bankalar		
Vadesiz mevduat	9.911	54.932
Toplam	43.322	54.932

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	45.547	145.006
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	45.004	-
Toplam	90.551	145.006

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	20.549	-
Toplam	20.549	-

Kredilerin ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
0-3 ay içerisinde ödenecekler	57.309	51.051
3-12 ay içerisinde ödenecekler	33.242	93.955
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	20.549	-
5 yıldan uzun	-	-
Toplam	111.100	145.006

Kredilerin türü itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Rotatif krediler/ Kmh	45.547	41.991
Taksitli krediler	65.553	103.015
Toplam	111.100	145.006

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alıcılar		
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	3.707
Toplam	-	3.707

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar		
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	30.408	15.222
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(411)	-
Toplam	29.997	15.222

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	1.042.963
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	-	418
Toplam	-	1.043.381

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	418	-
Diğer alacaklar	-	-
Toplam	418	-

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	103.184	34.788
Vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar	-	176.824
Toplam	103.184	211.612

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

10. STOKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları	936	-
Gelecek aylara ait giderler (*)	25.155	13.847
Toplam	26.091	13.847

(*) Gelecek aylara ait giderler kalemi sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Kısa ve Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

12. DEVLET TEŞVİKLERİ VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.12.2019			31.12.2020			Gerçeğe uygun değerleme artış/azalışları	31.12.2021 Bakiye
	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış		
Arsalar	40.000	-	-	40.000	-	-	510.000	550.000
Binalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	40.000	-	-	40.000	-	-	510.000	550.000
Birikmiş Amortismanlar (-)								
Binalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayr., net	40.000			40.000				550.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin net defter değerleri aşağıdaki gibidir;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Net Defter Değeri	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	550.000	40.000
Binalar	-	-
Toplam	550.000	40.000

31.12.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı	40.000	40.000
Dönem içerisinde gerçekleşen değerleme azalışları	-	-
Dönem içerisinde gerçekleşen değerleme artışları	510.000	-
Dönem içerisinde gerçekleşen girişler	-	-
Dönem içerisinde gerçekleşen çıkışlar	-	-
Dönem sonu toplam	550.000	40.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü arsadan oluşmaktadır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü ileri de satış kazancı elde etmek için elinde bulundurmaktadır.

Şirket'in cari dönem sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinde tesis edilmiş 1.350.000 TL ipotek bulunmaktadır. Şirket gayrimenkul değerleme hizmeti işi ile iştigal etmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri Şirket tarafından ölçümlenmiştir. Sahip olunan gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenmiştir. Arsaların gerçeğe uygun değeri, piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü 31.12.2021 bilanço tarihinde yapılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerleme öncesi tarihi maliyet esasına göre maliyet değeri net 40.000 TL'dir.

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021	
	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	
Taşıtlar	26.000	52.500	-	78.500	-	-	78.500	
Demirbaşlar	317.885	1.566	-	319.451	1.620	-	321.071	
Özel Maliyetler	37.323	-	-	37.323	-	-	37.323	
Toplam	381.208	54.066	-	435.274	1.620	-	436.894	

Birikmiş Amortismanlar (-)

Taşıtlar	(2.600)	-	-	(2.600)	(25.275)	-	(27.875)
Demirbaşlar	(297.339)	(15.089)	-	(312.428)	(2.704)	-	(315.132)
Özel Maliyetler	(31.042)	(1.918)	-	(32.960)	(798)	-	(33.758)
Toplam	(330.981)	(17.007)	-	(347.988)	(28.777)	-	(376.765)

Maddi duran varlıklar, net	50.227			87.286			60.129
-----------------------------------	---------------	--	--	---------------	--	--	---------------

Maddi duran varlıkların net defter değerleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	Net Defter Değeri	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Taşıtlar	50.625	75.900
Demirbaşlar	5.939	7.023
Özel Maliyetler	3.565	4.363
Toplam	60.129	87.286

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2019			31.12.2020			31.12.2021	
	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	
Haklar	2.700	-	-	2.700	-	-	2.700	
Toplam	2.700	-	-	2.700	-	-	2.700	

Birikmiş Amortismanlar	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye	Giriş	Çıkış	Bakiye
Haklar	(2.700)	-	-	(2.700)	-	-	(2.700)
Toplam	(2.700)	-	-	(2.700)	-	-	(2.700)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, Net Tutar	-			-			-
---	----------	--	--	----------	--	--	----------

Maddi olmayan duran varlıkların net defter değerleri aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Net Defter Değeri	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Haklar	-	-
Toplam	-	-

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kiracı durumunda şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Şirket'in faaliyet kiralamasına konu olan 2 adet kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Kiralanın Yer/Araç	Kira Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Aylık Kira Tutarı	Bilanço Tarihindeki durumu
İstanbul Ofis	15.08.2021	15.08.2022	2.100	Devam ediyor
Lüleburgaz Ofis	15.08.2021	15.08.2022	1.000	Devam ediyor
Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler			01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Asgari kira ödemeleri			21.283	5.445
Şarta bağlı kira ödemeleri			-	-
İkincil kiralamaya ilişkin ödemeler			-	-
Toplam			21.283	5.445

Tüm faaliyet kiralamaları Şirket'in yenileme hakkını kullanması durumunda piyasa şartlarına göre koşulların yeniden gözden geçirilmesine ilişkin bir ibare taşır. Şirket'in kiralama dönemi sonunda kiraladığı varlığı satın alma hakkı yoktur.

Kiralayan durumunda şirket

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

17. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dava karşılıkları (*)	-	325.617
Diğer Karşılıklar	-	10.620
Toplam	-	336.237

(*) Şirket'in cari dönemde devame eden davası bulunmamaktadır.

Şarta Bağlı Varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Taraflardan Alınan Kefaletler	2.000.000	-
Toplam	2.000.000	-

Şarta Bağlı Yükümlülükler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen ipotek	1.350.000	-
Verilen Teminatlar	-	700.000
Toplam	1.350.000	700.000

Şirket tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibarıyla dağılımı aşağıda yer almaktadır;

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat-Rehin-İpotekler)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.350.000	700.000
2. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.350.000	700.000

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	-	49.936
Ödenecek sosyal güvenlik primi	32.494	12.566
Toplam	32.494	62.502

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	30.123	19.296
Toplam	30.123	19.296

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yıllık iskonto oranı (%)	3,34%	4,61%
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	19.296	267
Hizmet maliyeti	31.606	29.258
Faiz maliyeti	1.966	2.605
Parasal (kazanç) / kayıp	(22.744)	(12.834)
Ödenen tazminatlar	-	-
Kapanış bakiyesi	30.123	19.296

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ve KARŞILIKLAR (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihinde geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL).

20. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	130.383	136.057
Toplam	130.383	136.057

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında yansıtmış olduğu sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %
Soner Gökdağlı	410.000	41%	410.000	41%
Bilal Niş	-	-	200.000	20%
Yasemin Seher İlhan	390.000	39%	190.000	19%
Hamdi Irmak	100.000	10%	100.000	10%
Yasin Çubuk	100.000	10%	100.000	10%
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	100%	1.000.000	100%

Şirket sermayesi her biri 100 TL kıymetinde 10.000 adet paya ayrılmıştır. (31 Aralık 2020: bir pay 100 TL ve toplam pay adedi 10.000'dir).

Paylara İlişkin Primler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	27.325	10.267
Toplam	27.325	10.267

Aktüeryal kazanç/(kayıp) hareket tablosu

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	10.267	-
Cari dönemde hesaplanan	17.058	10.267
Kapanış bakiyesi	27.325	10.267

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	140.488	140.488
Toplam	140.488	140.488

Yasal yedekler hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	140.488	140.488
Cari dönemde ayrılan yasal yedekler	-	-
Dönem sonu	140.488	140.488

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nun 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	(1.394.389)	(1.699.587)
Önceki dönem karı / (zararı)	902.701	305.198
Sermaye artışı	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	-	-
Diğer	459.000	-
Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)	(32.688)	(1.394.389)

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemdedir. Özleri itibarıyla birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemdedir. Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

22. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri , Net	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Yurtiçi satış gelirleri	2.165.110	1.977.110
Yurtdışı satış gelirleri	-	-
Diğer satış gelirleri	235	30.162
Toplam Gelirler	2.165.345	2.007.272
Satıştan iadeler (-)	(27.447)	-
Satış gelirleri, net	2.137.898	2.007.272

Satışların Maliyeti (-)	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Satılan malın maliyeti	-	-
Satılan ticari malın maliyeti	2.383	-
Satılan hizmet maliyeti	590.197	398.834
Satışların Maliyeti Toplamı	592.580	398.834

Brüt Satış Karı / Zararı (-)	1.545.318	1.608.438
-------------------------------------	------------------	------------------

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.196.678	614.824
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Toplam	1.196.678	614.824

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Personel giderleri	878.247	356.040
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	67.219	86.105
Haberleşme giderleri	12.062	44.878
Sigorta giderleri	40.271	29.473
Motorlu taşıt giderleri	49.007	20.072
Amortisman ve itfa payları giderleri	28.777	17.007
Kira giderleri	21.283	5.445
Vergi, resim ve harç giderleri	18.771	5.428
Büro giderleri	16.402	4.128
Yemek giderleri	8.952	815
Konaklama ve seyahat giderleri	693	650
Diğer giderler	54.994	44.783
Toplam	1.196.678	614.824

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Ertelenmiş finansman giderleri	411	-
Ertelenmiş finansman gider iptal gelirleri	-	64
Sgk teşvik gelirleri	17.298	-
Dava karşılık iptal gelirleri	325.617	-
Diğer karşılık iptal gelirleri	10.033	-
Toplam	353.359	64

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Vergi Kan.Doğan Hesp. 7326 Sayılı Kanun 6/3 Md.Gid.	1.196.647	-
Diğer	-	13.122
Toplam	1.196.647	13.122

25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Finansman Giderleri (-)

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Faiz giderleri	26.769	38.531
Banka komisyon giderleri	3.328	-
Toplam	30.097	38.531

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar

	<u>31 Aralık 2021</u>		<u>Uzun Vadeli Alacaklar</u>	
	<u>Kısa Vadeli Alacaklar</u>		<u>Ticari</u>	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kuruluşlar				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Soner Gökdağlı	-	-	-	-
Bilal Niş	-	-	-	-
Yasemin Seher İlhan	-	-	-	-
Hamdi Irmak	-	-	-	-
Yasin Çubuk	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

	<u>31 Aralık 2020</u>		<u>Uzun Vadeli Alacaklar</u>	
	<u>Kısa Vadeli Alacaklar</u>		<u>Ticari</u>	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kuruluşlar				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Soner Gökdağlı	-	435.000	-	-
Bilal Niş	-	225.000	-	-
Yasemin Seher İlhan	-	167.963	-	-
Hamdi Irmak	-	-	-	-
Yasin Çubuk	-	215.000	-	-
Toplam	-	1.042.963	-	-

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Tarafılara Borçlar

	<u>31 Aralık 2021</u>		<u>31 Aralık 2021</u>	
	<u>Kısa Vadeli Borçlar</u>		<u>Uzun Vadeli Borçlar</u>	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kuruluşlar				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Soner Gökdağlı	-	-	-	-
Bilal Niş	-	-	-	-
Yasemin Seher İlhan	-	-	-	-
Hamdi Irmak	-	-	-	-
Yasin Çubuk	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

	<u>31 Aralık 2020</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Kısa Vadeli Borçlar</u>		<u>Uzun Vadeli Borçlar</u>	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
Kuruluşlar				
-	-	-	-	-
Ortaklar				
Soner Gökdağlı	-	-	-	-
Bilal Niş	-	-	-	-
Yasemin Seher İlhan	-	-	-	-
Hamdi Irmak	-	-	-	-
Yasin Çubuk	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

İlişkili taraflarla yapılan alış ve satışlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde ait üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 11.512 TL).

28. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

	<u>01.01.-31.12.2021</u>	<u>01.01.-31.12.2020</u>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	22.744	12.834
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	(5.686)	(2.567)
Toplam	17.058	10.267

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil)

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %25’dir. (31 Aralık 2020: %22) Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’inci gününe kadar beyan edip 17’inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25’inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Finansal durum tablosunda yer alan vergi

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	93.889	35.607
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	(93.889)	(35.607)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	-

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	(93.889)	(35.607)
Ertelenmiş vergi karşılığı	(51.898)	(3.717)
Toplam	(145.787)	(39.324)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29.GELİR VERGİLERİ (Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri Dahil) (devamı)

Ertelenmiş Varlık Ve Yükümlülükler

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi alacağı ve yükümlülüğü için uygulanacak oran %25'dir (31 Aralık 2020: %22).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenen Vergi Varlıkları	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Amortisman düzeltmesi	58.261	34.106	14.565	6.821
Dava karşılığı	-	325.617	-	65.123
Kıdem tazminatı karşılığı	30.123	19.296	7.531	3.859
Diğer düzeltmeler	3.478	14.063	868	2.813
Toplam	91.862	393.082	22.964	78.616

Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş finansman gideri düzeltmesi	(411)	-	(103)	-
Amortisman düzeltmesi	(34.106)	(43.067)	(8.527)	(8.613)
Kredi düzeltmesi	(5.302)	-	(1.324)	-
Diğer düzeltmeler	(3.443)	(1.355)	(862)	(271)
Yag değerlendirme düzeltmesi	(510.000)	-	(51.000)	-
Toplam	(553.262)	(44.422)	(61.816)	(8.884)

Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	48.600	348.660	12.148	69.732
---	---------------	----------------	---------------	---------------

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş vergi varlığı	22.964	69.732
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü(-)	(61.816)	-
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(38.852)	69.732

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı ertelenmiş vergi	69.732	76.016
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(102.898)	(3.717)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(5.686)	(2.567)
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(38.852)	69.732

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç/(kayıp):	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Dönem karı/(zararı)	(670.532)	902.701
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay Başına Kazanç/(Kayıp) (TL)	(67,05)	90,27

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31. KUR DEĞİŞİMİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski ve kredi riskidir.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borçlar	368.714	789.875
Eksi:Nakit ve nakit benzerleri	(43.322)	(54.932)
Net Borç	325.392	734.943
Toplam Özkaynak	464.593	659.067
Toplam Sermaye (Net borç+ Toplam Özkaynaklar)	789.985	1.394.010
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,41	0,53

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	199.796	1.251.924
Kısa vadeli borçlar	256.226	770.579
Cari Oran	0,78	1,62
Net işletme sermayesi	(56.430)	481.345

Finansal Risk Faktörleri

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlandırarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir;

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	418	9.911	33.411
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı				-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	418	9.911	33.411
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	3.707	1.042.963	418	54.932	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.707	1.042.963	418	54.932	-
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi önceki dönemde olduğu gibi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır). Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	Dipnot
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	111.100	111.100	57.309	33.242	20.549	-	-
Banka kredileri	111.100	111.100	57.309	33.242	20.549	-	7
Tahviller	-	-	-	-	-	-	7
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	8
Beklenen Vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	133.181	133.181	133.181	-	-	-	-
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	7
Ticari Borçlar	29.997	29.997	29.997	-	-	-	8
Diğer borçlar	103.184	103.184	103.184	-	-	-	9
Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler							
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-	-

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

32.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	Dipnot
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	145.006	145.006	51.051	93.955	-	-	
Banka kredileri	145.006	145.006	51.051	93.955	-	-	7
Tahviller	-	-	-	-	-	-	7
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	8
Beklenen Vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	226.834	226.834	226.834	-	-	-	
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	7
Ticari Borçlar	15.222	15.222	15.222	-	-	-	8
Diğer borçlar	211.612	211.612	211.612	-	-	-	9
Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler							
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-	
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-	

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Borçlanmalar (Not 7)	111.100	145.006
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Borçlanmalar (Not 7)	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	-	-

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

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

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından açıklanması gereken başka bir husus bulunmamaktadır.

35. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından, raporlama döneminden sonra meydana gelen olaylar bulunmamaktadır.