

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Ankara, 2 Mart 2021



BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 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 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") 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 diğer etik hükümler uyarınca 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.

3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</p> <p>-Şirket'in kayıtlarına aldığı hasılatın büyük bir bölümü ilişkili olmayan şirketlere gerçekleştirilen hizmet satışlarından elde edilen gelirlerden meydana gelmektedir.</p> <p>-Hasılat, gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girmesinin muhtemel olması ve söz konusu faydaların güvenilir biçimde ölçülebilmesi koşulları gerçekleştiğinde durumda finansal tablolara alınır.</p> <p>-Hasılat, Şirket'in başlıca performans göstergelerinden biri olduğundan ilgili hasılatın hatalı dönemde muhasebeleştirilmesi ya da yönetimin hedeflerini veya beklentilerini karşılamak için manipüle edilmesi risklerini doğurabilecek yönetim muhakemelerini, tahmin ve varsayımları içerdiğinden ve önemli ölçüde yönetimin tahmin ve yargılarına dayanması, hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> <p>-Hasılat bedelinin bir yıl veya daha kısa sürede tahsil edilmesinin öngörülmesi durumunda hasılat, vade farkı ayrıştırması yapılmaksızın doğrudan tahsil edilen veya edilmesi beklenen bedel üzerinden ölçülür.</p> <p>-Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.4 ve Not 16'da yer almaktadır.</p>	<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunun değerlendirilmesi.</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilme sürecine ilişkin iç kontrollerin tasarımı, uygulama ve işleyişlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi.</p> <p>-Döneme ilişkin hasılat tutarının önceki dönem hasılatı ile karşılaştırılarak analitik teste tabi tutulması ve finansal tablolarda yapılan açıklamaların yeterliliğinin değerlendirilmesi.</p> <p>-Hasılatı fatura ve ödeme belgeleri üzerinden maddi doğrulama prosedürlerinin uygulanması.</p> <p>-Dış kaynak doğrulamaları temin edilmiş ve işlemlere ilişkin örnek belge kontrolleri yapılmıştır.</p> <p>-Şirket'in müşterilerle yaptığı sözleşmeler incelenmiştir. Dış kaynak doğrulamaları temin edilmiş ve işlemlere ilişkin örnek belge kontrolleri yapılmıştır.</p> <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi işlemlerine ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

4) Diğer Hususlar

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla Şirket ilk defa finansal tablolarını TFRS'ye göre hazırlamış ve sunmuştur. Şirket'in finansal tabloları 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren bağımsız denetime tabi tutulmuş olup önceki dönemlere ilişkin finansal tablo ve dipnotlar hakkında bir görüş bildirmemekteyiz.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'ye 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.



BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve 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.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Servet ATLIHAN'dır.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Servet ATLIHAN, YMM

2 Mart 2021

Ankara, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal Durum Tablosu	1
Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	5 – 39

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar	Dipnot	65.154	211.887	303.606
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	28.939	15.824	30.072
Ticari Alacaklar	6	5.400	145.300	191.612
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>5.400</i>	<i>145.300</i>	<i>191.612</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	8	26.911	84	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	2.320	2.320	-
Diğer Dönen Varlıklar	11	1.584	48.359	81.922
Duran Varlıklar		1.092.843	1.144.229	504.430
Maddi Duran Varlıklar	9	847.119	951.264	326.821
Peşin Ödenmiş Giderler	8	196.465	163.656	163.679
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	49.259	29.309	13.930
TOPLAM VARLIKLAR		1.157.997	1.356.116	808.036
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		253.386	136.188	545.638
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	177.041	44.734	34.988
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	-	1.098
Diğer Finansal Yükümlülükler	4	62.212	-	86.612
Ticari Borçlar	6	-	-	383.405
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>383.405</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	8.827	46.102	29.390
Diğer Borçlar	7	-	33.896	100
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>33.896</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>100</i>
Ertelenmiş Gelirler	8	-	1.000	1.000
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	2.320	2.320	1.550
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	2.986	8.136	7.495
Uzun Vadeli Yükümlülükler		139.522	152.891	57.762
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	111.536	95.820	-
Ticari Borçlar	6	-	-	20.604
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20.604</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	10	26.895	54.476	37.016
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>26.895</i>	<i>54.476</i>	<i>37.016</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	1.091	2.595	142
Özkaynaklar		765.089	1.067.037	204.637
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		765.089	1.067.037	204.637
Ödenmiş Sermaye	12	1.000.000	1.000.000	100.000
Özsermaye Düzeltme Farkları		15.723	15.723	15.723
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		3.869	9.200	502
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>		<i>3.869</i>	<i>9.200</i>	<i>502</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	7.620	7.093	7.093
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları		34.494	81.318	77.641
Net Dönem Karı / Zararı		(296.617)	(46.298)	3.677
TOPLAM KAYNAKLAR		1.157.997	1.356.116	808.036

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hâsılat	16	446.232	1.361.875
Satışların Maliyeti (-)	16	(627.628)	(1.364.484)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar		(181.396)	(2.609)
BRÜT KAR / (ZARAR)		(181.396)	(2.609)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(120.662)	(40.825)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(6.322)	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(308.380)	(43.434)
Finansman Giderleri (-)	19	(8.187)	(15.922)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(316.567)	(59.356)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		19.950	13.058
Dönemin Vergi Gideri / Geliri		-	(2.320)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		19.950	15.378
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(296.617)	(46.298)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(296.617)	(46.298)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(5.331)	8.698
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	21	(6.835)	11.151
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		1.504	(2.453)
<i>Dönem Vergi Gideri / Geliri</i>		<i>1.504</i>	<i>(2.453)</i>
<i>Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri</i>		<i>1.504</i>	<i>(2.453)</i>
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(5.331)	8.698
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(301.948)	(37.600)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Fakları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar Toplamı
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı		
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	100.000	15.723	502	7.093	77.641	3.677	204.637	
Transferler	-	-	-	-	3.677	(3.677)	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	8.698	-	-	(46.298)	(37.600)	
Sermaye Artırımı	900.000	-	-	-	-	-	900.000	
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	15.723	9.200	7.093	81.318	(46.298)	1.067.037	
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ CARİ DÖNEM								
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	1.000.000	15.723	9.200	7.093	81.318	(46.298)	1.067.037	
Transferler	-	-	-	527	(46.825)	46.298	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(5.331)	-	-	(296.617)	(301.948)	
31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	15.723	3.869	7.620	34.494	(296.617)	765.089	

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot	(164.681)	(250.913)
Dönem Karı (Zararı)		(296.617)	(46.298)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(296.617)	(46.298)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		251.912	99.111
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	120.662	40.826
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		136.782	52.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	136.782	52.968
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	4	15.922	15.922
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	(21.454)	(10.605)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	6	49.718	(275.366)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		139.900	46.312
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(59.636)	(61)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	-	(404.009)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(37.275)	16.712
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(33.896)	33.896
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-	(100)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	(1.000)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	11	46.775	31.243
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	11	(5.150)	641
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		5.013	(222.553)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	10	(169.694)	(26.810)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	14	-	(1.550)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(16.517)	(665.269)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.517)	(665.269)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.517)	(665.269)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		194.313	901.934
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15	-	900.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		294.445	396.297
Kredilerden Elde Edilen Nakit		294.445	396.297
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(100.132)	(385.873)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(162.344)	(299.261)
Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri		62.212	(86.612)
Ödenen Faiz		-	(8.490)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.115	(14.248)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.115	(14.248)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	15.824	30.072
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	28.939	15.824

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Bilgiler

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket veya “İstem GMD”) 1 Haziran 2000 tarihinde Ankara’da kurulmuştur ve faaliyetlerini ağırlıklı olarak Ankara olmak üzere tüm Türkiye’de yürütmektedir.

Şirket’in ana faaliyet konusunu, resmi, özel, gerçek ve tüzel kişi, kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine teçhizatlarının yerinde tespiti ve belirli bir tarihteki değerinin, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslar arası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde ekspertiz ve değerlendirme işlemleri oluşturmaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 12 Mart 2020 tarihinde Kurulca yetkilendirilmiştir..

Şirket’in kayıtlı adresi aşağıdadır:

Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 287 Sokak Golden Tower İş Merkezi No:7/14 Yenimahalle/Ankara

Şirket’in bünyesinde 2020 yılında istihdam edilen ortalama personel sayısı 11 (1 Ocak – 31 Aralık 2019: 12)’dir

Ortaklar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	67,00	670.000	67,00	670.000
Muzaffer KILIÇ	33,00	330.000	33,00	330.000
Sermaye	100	1.000.000	100	1.000.000
Enflasyon Düzeltmesi Olumlu		15.723		15.723
Ödenmiş Sermaye		1.015.723		1.015.723

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Şubat 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurulun finansal tablo değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar; arsa ve binaların yeniden değerlemesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

2.2. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 31 Mayıs 2019 tarihli ilke kararı ile açıklanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihine kadar olan ve bu tarihi kapsayan geçmiş dönemlerine ait finansal tablolarını 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ("MSUGT") ve Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") göre hazırlamıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan bu finansal tablolar Şirket'in TMS'ye göre hazırlanan ilk finansal tablolarıdır. Şirket'in TMS'ye geçişe dair uygulamaları için Not 25'e bakınız.

2.3. Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket ile Şirket'e bağlı Türkiye'de yerleşik şirketler, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan THP şartlarına uymaktadır. TFRS'ye göre hazırlanan bu finansal tablolar (gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen türev araçlar dışında) tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

Yeni TMS/IFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/IFRS’nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dâhil edilmesi
 - **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

b. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **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 bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 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 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.7.1 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.7.2 Hâsılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket hâsılatını oluşturan ana faaliyeti değerlendirme ve ekspertiz hizmetleridir. Hizmet sonrası kesilen fatura ile hâsılat muhasebeleştirilir.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hâsılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.2 Hâsılâtın Muhasebeleştirilmesi (devamı)

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hâsılâtı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hâsılât olarak finansal tablolara kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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 durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hâsılâtın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hâsılât değeri gelecekte oluşacak tahsilâtların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

2.7.3 Maddi Duran Varlıklar

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve eğer varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hâsılâtı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır.

Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

2.7.5 Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri alındıkları tarihlerde işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınırlar. Müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleriyle değerlendirilir ve işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

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. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesi ile elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluşukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.7.6 Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.6 Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

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

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.9.6 Finansal Araçlar (Devamı)

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi (devamı)

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Şirket’in vadeli mevduat yatırımlarından elde ettiği faiz gelirleri finansal gelirler altında muhasebeleştirilir. Şirket’in ticari alacaklardan kaynaklanan vadeli satış faiz gelirleri hâsılat içinde muhasebeleştirilir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Şirket’in gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları, riskten korunma muhasebesine konu olmayan türev araçlar kalemlerini içermektedir. Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan türev araçları, vadeli döviz alım-satım ve vadeli mal alım-satım işlemlerini içermektedir. Türev araçlar gerçeğe uygun değerinin pozitif veya negatif olmasına göre, bilançoda sırasıyla varlık ve yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelirler Altında Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirket’in gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelirler altında muhasebeleştirilen finansal varlıkları, riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar kalemlerini içermektedir. Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosunda nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelirler altında muhasebeleştirilen türev araçlar, vadeli mal alım-satım işlemlerini, vadeli faiz oranı takası işlemlerini ve çapraz döviz takası işlemlerini içermektedir. Türev araçlar gerçeğe uygun değerinin pozitif veya negatif olmasına göre, bilançoda sırasıyla varlık ve yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.6 Finansal araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirilmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirilmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen Kredi Zararlarının Ölçümü ve Muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket’in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket’in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal Varlıkların Finansal Tablo Dışı Bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket’in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.6 Finansal araçlar (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirilmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

2.7.7 Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay 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.

2.7.8 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerini tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanım devir hızı oranı vb.) yapılması gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kayıp/kazanç oluşturmaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca aktüeryal kazanç/kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmekte iken; 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklik ile söz konusu aktüeryal kazanç/kayıpların diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk ettirilir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.9 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.7.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

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, kar veya zarar 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 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.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.7.12 Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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

Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

2.7.13 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.7.14 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.8. Şirket’in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar

Şirket, TFRS uyarınca finansal tabloları hazırlarken geleceğe yönelik tahmin ve varsayımlarda bulunmaktadır. Muhasebe tahminleri nadiren gerçekleşenlerle birebir aynı sonuçları vermektedir.

Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Maddi Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket maddi duran varlıkların üzerinden ilgili dipnotlarda belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Karşılıklar

İlgili notta belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket’in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve hâlihazırda devam eden davalar bulunmaktadır. Şirket, söz konusu davaların muhtemel sonuçlarını hukuk müşavirlerinden alınan görüş çerçevesinde değerlendirerek olası kazanç ve yükümlülüklerle karşı gerekli görülen karşılıkları ayırmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Elde edilen veriler ışığında, Şirket’in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

Şirket, kuruluş ve gelişme aşamasında olduğundan ve ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması belirsiz olduğundan (ertelenmiş vergi varlığının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşmaması sebebiyle), ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almamıştır. Eğer gelecekteki faaliyet sonuçları, Şirket’in şu andaki beklentilerini aşarsa, kayıtlara alınmamış ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almak gerekebilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket kıdem ve emeklilik tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında ıskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Şirket’in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (devamı)

Zarar Karşılığı Hesaplaması

Beklenen zarar karşılıklarını ölçerken Şirket, gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır.

Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır. Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir; hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.

Gelir Vergisi

Şirket çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Şirket’in gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Şirket vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve bilanço tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	28.939	559	30.072
Bankalar	-	15.265	-
<i>Vadesiz Mevduat</i>	-	15.265	-
TOPLAM	28.939	15.824	30.072

Şirket’in 31 Aralık 2020 itibarıyla Kasasının tamamı Türk Lirası’ndan oluşmaktadır (31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018: Tamamı Türk Lirası).

Şirket’in 31 Aralık 2020 itibarıyla Bankalarda bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018: Tamamı Türk Lirası).

4. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka Kredileri	288.577	140.554	34.988
	288.577	140.554	34.988

Banka Kredileri

Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %	31 Aralık 2020	
		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Türk Lirası	12,90	132.849	155.728
		132.849	155.728

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL ARAÇLAR (DEVAMI)

Finansal Borçlar (devamı)

Banka Kredileri (devamı)

Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %	31 Aralık 2019	
		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Türk Lirası	16,65	44.734	95.820
		44.734	95.820

Şirket'in finansal yükümlülüklerinde 31 Aralık 2018 yılı itibarıyla bulunan 34.988 TL'lik bakiye bankalara olan Borçlu Cari Hesaplardan oluşmaktadır, sabit taksit ve ödeme planı bulunmamaktadır.

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Yıl İçerisinde Ödenecek	132.849	44.734	-
1-2 Yıl İçerisinde Ödenecek	126.740	51.628	-
2-3 Yıl İçerisinde Ödenecek	28.988	44.192	-
	288.577	140.554	-

Kısa vadeli borçların gerçeğe uygun değeri, ıskonto edilmesinin etkisinin önemsiz olması nedeniyle defter değerine eşittir. Gerçeğe uygun değerler, %12,90 borçlanma oranını (2019: %16,65) temel alan bir oran kullanılmak suretiyle ıskonto edilen nakit akımlarını esas alır.

Şirket'in borçlarının gerçeğe uygun değeri, söz konusu borçların defter değerine yaklaşık tutardadır.

Diğer Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer Finansal Yükümlülükler	62.212	-	-
	62.212	-	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye, kredili mevduat hesabından kaynaklanan 62.212 TL'lik yükümlülüğü bulunmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. İşletmenin normal işleyişi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

Şirket'in ilişkili tarafları ve Şirket'le olan ilişki nitelikleri şu şekildedir;

Ticaret Unvanı veya Adı	İlişkili Taraf Niteliği
Bilal KILIÇ	Ortak
Muzaffer KILIÇ	Ortak

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2019	
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	
Muzaffer KILIÇ	33.896
TOPLAM	33.896

Dönem içinde kilit yöneticilere sağlanan fayda bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kilit yöneticilere borcu bulunmamaktadır.

6. TİCARİ ALACAKLAR ve BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari Alacaklar	5.400	145.300	191.612
TOPLAM	5.400	145.300	191.612

Ticari alacaklar için ortalama vade 61 gündür (31 Aralık 2019: 45 gün).

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şüpheli Ticari Alacağı bulunmamaktadır.

Ticari alacakların tamamı Türk Lirası cinsindedir.

b) Ticari Borçlar

Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari Borçlar	-	-	282.577
Diğer Ticari Borçlar	-	-	100.828
TOPLAM	-	-	383.405

Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari Borçlar	-	-	20.604
TOPLAM	-	-	20.604

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER BORÇLAR

a) Diğer Borçlar

Şirket’in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 5)	-	33.896	-
Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	100
TOPLAM	-	33.896	100

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsindedir.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	26.911	84	-
TOPLAM	26.911	84	-

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan Sipariş Avansları	-	1.000	1.000
TOPLAM	-	1.000	1.000

Şirket’in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	196.465	163.656	163.679
TOPLAM	196.465	163.656	163.679

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2020 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	471.126	440.000	188.487	1.099.613
Girişler	-	-	16.516	16.516
31 Aralık 2020 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	471.126	440.000	205.003	1.116.129
Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2020 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	18.351	14.667	115.330	148.348
Dönem Gideri	9.423	88.000	23.239	120.662
31 Aralık 2020 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	27.774	102.667	138.569	269.010
Net Defter Değeri	443.352	337.333	66.434	847.119
Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2019 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	296.126	-	138.219	434.345
Girişler	175.000	440.000	50.268	665.268
31 Aralık 2019 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	471.126	440.000	188.487	1.099.613
Birikmiş Amortisman				
1 Ocak 2019 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	11.845	-	95.677	107.522
Dönem Gideri	6.506	14.667	19.653	40.826
31 Aralık 2019 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	18.351	14.667	115.330	148.348
Net Defter Değeri	452.775	425.333	73.157	951.265

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maliyet Değeri	Binalar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2018 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	296.126	112.629	408.755
Girişler	-	25.590	25.59
31 Aralık 2018 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	296.126	138.219	434.345
<u>Birikmiş Amortisman</u>			
1 Ocak 2018 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	5.923	76.573	82.496
Dönem Gideri	5.923	19.106	25.029
31 Aralık 2018 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	11.845	95.679	107.525
Net Defter Değeri	284.281	42.540	326.820

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 1.428.000 TL'dir

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	5 Yıl

Faydalı ömrü biten ama kullanılmaya devam eden varlıkların maliyet bedelleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Maliyet Bedeli</u>
Demirbaşlar	96.527 TL

Amortisman giderlerinin tamamı (31 Aralık 2019: Tamamı) genel üretim giderlerine dâhil edilmiştir.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket’in dönemler itibarıyla çalışanlarına sağladığı faydalar ve bu faydalar kapsamında ayırdığı karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Personele Borçlar	5.033	30.652	13.540
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	3.794	15.450	15.850
TOPLAM	8.827	46.102	29.390

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	26.895	54.476	37.016
TOPLAM	26.895	54.476	37.016

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu’na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir. 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. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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 2020 tarihi itibarıyla, ekli Finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9 enflasyon ve %13,50 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,13 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %2,37). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %75 (2019: %91,67) olarak dikkate alınmıştır. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL).

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı (devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem Başı / Açılış Bakiyesi	54.476	37.016	-
Hizmet maliyeti	133.985	54.130	37.660
Faiz maliyeti	1.293	1.291	-
Ödenen tazminatlar	(169.694)	(26.810)	-
Parasal (kazanç) / kayıp	6.835	(11.151)	(644)
Dönem Sonu Bakiyesi	26.895	54.476	37.016

Toplam giderin tamamı (31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018: Tamamı) satılan hizmet maliyetine dâhil edilmiştir.

11. DİĞER VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	1.584	48.359	81.922
TOPLAM	1.584	48.359	81.922

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.986	8.136	7.495
TOPLAM	2.986	8.136	7.495

12. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

Ortaklar	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	67,00	670.000	67,00	670.000	25,00	25.000
Muzaffer KILIÇ	33,00	330.000	33,00	330.000	25,00	25.000
Yeşim ALİEFENDİOĞLU	-	-	-	-	25,00	25.000
Oğuz ÖNGEN	-	-	-	-	25,00	25.000
Sermaye	100	1.000.000	100	1.000.000	100	100.000

Şirket'in 2020 yılındaki sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 1.000). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir (31 Aralık 2019: hisse başı 1.000 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	7.620	7.093	7.093
TOPLAM	7.620	7.093	7.093

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşmıyacağı kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı örendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	2.320	2.320	-
TOPLAM	2.320	2.320	-

31 Aralık 2020, 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
Finansal Durum Tablosunda	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	2.320	2.320	1.550
Vergi borcu (net)	2.320	2.320	1.550
Ertelenen Vergi Varlığı	49.259	29.309	13.930
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	(1.091)	(2.595)	(142)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net)	48.168	26.714	13.789
	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
Gelir Tablosunda	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	(2.320)	(1.550)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	19.950	15.378	13.930
Vergi Gideri / Geliri	19.950	13.058	12.380

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2019, 2018: %22).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2018 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Aynı kanun düzenlemesi ile 1 Ocak 2019 tarihinden vergi oranı 2018,2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2019,2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilerili yıllarda kullanılabilir devreden mali zararlarına ilişkin hesaplanan bir ertelenen vergi varlığı bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar Vergisi’ne ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu olan birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin etkileri, bilanço tarihi itibarıyla geçerli vergi oranları kullanılarak takip eden sayfada özetlenmiştir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22’dir (2019, 2018: %22).

	Ertelenmiş Vergi		
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>			
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlık	41.172	14.627	5.645
Kıdem Tazminatı	7.008	14.580	8.285
Finansal Borçlar	1.079	103	-
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>			
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(1.091)	(2.595)	(142)
NET TUTARLAR	48.168	26.714	13.789

Ertelenmiş Vergi (Varlığı) ve Yükümlülüğü Hareketleri:

Vergi öncesi dönem karının hesaplanan vergi geliri/gideri tutarı ile mutabakatı aşağıda sunulmuştur.

	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş Vergi (Varlığı) / Yükümlülüğü Hareketleri:			
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	26.714	13.789	-
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	19.950	15.378	13.930
Özkaynak Altında Muhasebeleştirilen	1.504	(2.453)	(142)
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	48.168	26.714	13.789

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hâsılat:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Satışlar	446.232	1.361.875
Yurtiçi Satışlar	446.232	1.361.875
<i>Danışmanlık Hizmetleri</i>	<i>446.232</i>	<i>1.361.875</i>
TOPLAM	446.232	1.361.875

b) Satışların Maliyeti:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(627.628)	(1.364.484)
<i>Personel Giderleri</i>	<i>(543.936)</i>	<i>(428.025)</i>
<i>Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler</i>	<i>(57.810)</i>	<i>(602.476)</i>
<i>Diğer Giderler</i>	<i>(24.522)</i>	<i>(328.307)</i>
<i>Vergi Resim ve Harçlar</i>	<i>(1.360)</i>	<i>(5.676)</i>
TOPLAM	(627.628)	(1.364.484)

17. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonu araştırma geliştirme, pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri (-)	(120.662)	(40.825)
TOPLAM	(120.662)	(40.825)

Şirket'in dönemler itibarıyla genel yönetim giderlerine ilişkin detay aşağıdadır:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri		
Tükenme Payları ve Amortisman Giderleri	(120.662)	(40.825)
Toplam	(120.662)	(40.825)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Diğer Gider ve Zararları (-)	(6.322)	-
<i>Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler (-)</i>	<i>(5.981)</i>	-
<i>Özel Tüketim Vergileri (-)</i>	<i>(341)</i>	-
TOPLAM	(6.322)	-

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(8.187)	(15.922)
Toplam Faiz Giderleri	(8.187)	(15.922)
Eksi: Duran Varlık Maliyetine Dahil Edilen Tutar	-	-
Net Kur Farkı Gideri	(8.187)	(15.922)
	(8.187)	(15.922)

20. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim pay başına kazanç / (kayıp) hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönem Net Karı / Zararı	(296.617)	(46.298)
Dönemin Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi Sayısı	1.000	1.000
Hisse Senedi Başına Kar / Zarar	(296,62)	(46,30)

21. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(6.835)	11.151
TOPLAM	(6.835)	11.151

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-öz kaynak dengesini, finansal riskleri en aza indirgeyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

Şirket, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile geleceğe yönelik özsermaye tutarları, borç-özsermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak öngörmekte ve özsermayenin güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri almaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam ödenmiş sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019
Finansal Borçlar	288.577	140.554
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(28.939)	(15.824)
Net Borç	259.638	124.730
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
Ödenmiş Sermaye ve Net Borç	(740.362)	(875.270)

(*) Düzeltilmiş özsermaye nakit akış riskinden korunma kazançları (kayıpları), tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) çıkarılmak ve kontrol gücü olmayan paylara ait özsermaye dahil edilmek sureti ile hesaplanmıştır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri**

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

b.1) Kredi Riski Yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir.

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Cari Dönem (31 Aralık 2020)							
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D)(*)	-	5.400	-	-	-	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Yada Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	5.400	-	-	-	-	-
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*)Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**)Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat mektupları ve ipoteklerden oluşmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar			
Önceki Dönem (31 Aralık 2019)							
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D)(*)	-	145.300	-	-	15.265	-	-
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı (**)	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Yada Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	145.300	-	-	15.265	-	-
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat mektupları ve ipoteklerden oluşmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi Riski Yönetimi (devamı)

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

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakları bulunmamaktadır. 2019 yılına ait alacaklarının vadesinin üzerinden geçme süreleri dikkate alınarak hazırlanan yaşlandırması aşağıdaki şekildedir.

Cari Dönem (31 Aralık 2019)	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi Üzerinden 1-30 Gün Geçmiş	-	-	15.265	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 Yıl Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 Yıdan Fazla Geçmiş	-	-	-	-	-

Şirket'in mevcut kredi riski derecelendirme metodolojisi aşağıdaki kategorileri içermektedir:

<u>Kategori</u>	<u>Açıklama</u>	<u>Beklenen kredi zararı hesaplama yöntemi</u>
Teminatsız alacaklar	Teminata bağlı alacaklardan oluşmaktadır.	Beklenen kredi zararı oluşturulmamaktadır.
Tahsil edilebilir ve vadesi geçmiş alacaklar	Karşı tarafın temerrüt riski düşüktür ve teminat altına alınmıştır.	Beklenen kredi zararı oluşturulmamaktadır.
Tahsili şüpheli ve vadesi geçmiş alacaklar	İlgili varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığını gösteren kanıtlar bulunmaktadır.	Alacağın teminatsız kısmı üzerinden %100 karşılık ayrılmaktadır.
Kayıtlardan silinen	Borçlunun ciddi finansal sıkıntı içinde olduğunu gösteren kanıtların olması ve Şirket'in ilgili tutarların tahsiline dair bir beklentisi bulunmaması.	Kayıtlardan tümüyle çıkarılmaktadır.

b.2) Likidite Riski Tablosu

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit girişlerinin sürekliliğini ve değişkenliğini uzun vadeli banka kredileri aracılığıyla sağlamayı amaçlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite Riski Tablosu (devamı)

Sözleşme Uyarınca Vadeler (Cari Dönem)	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	288.577	283.673	30.705	97.241	155.727	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	288.577	283.673	30.705	97.241	155.727	-

Sözleşme Uyarınca Vadeler (Önceki Dönem)	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	140.554	140.088	10.368	33.900	95.820	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	33.896	-	-	33.896	-	-
Toplam Yükümlülükler	174.450	140.088	10.368	33.900	95.820	-

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.3.1) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket'in sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Şirket'in faiz oranı riskine maruz bırakılmaktadır. Finansal varlık ve yükümlülüklerin faiz oranları ilgili notlarda belirtilmiştir. Şirket 31 Aralık 2020 itibarıyla değişken faizli kredisi ve değişken faizli finansal varlığı olmaması sebebiyle faiz riskine maruz kalmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.3) Piyasa Riski Yönetimi (devamı)****b.3.1) Faiz Oranı Riski Yönetimi (devamı)**

FAİZ POZİSYONU TABLOSU		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar		350.789	140.554
Finansal Varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar*	-	-
	Satılmaya hazır finansal varlıklar**		
Finansal Yükümlülükler		350.789	140.554

*Faiz barındıran finansal araçlardan, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

** Faiz barındıran finansal araçlardan satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmıştır.

Şirket finansal tablolarında herhangi bir dövizli işlem bulunmadığından dolayı döviz pozisyonu tablosu oluşturulmamıştır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal Varlıklar**

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandırıldığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal Varlıklar	34.339	-	-	34.339	
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.939	-	-	28.939	3
Ticari Alacaklar	5.400	-	-	5.400	6
İlişkili Taraflardan Alacaklar	-	-	-	-	
Diğer Finansal Varlıklar	-	-	-	-	
Finansal Yükümlülükler	-	-	350.789	350.789	
Finansal Borçlar	-	-	350.789	350.789	4
Ticari Borçlar	-	-	-	-	
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	-	-	
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	
31 Aralık 2019	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal Varlıklar	161.124	-	-	161.124	
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.824	-	-	15.824	3
Ticari Alacaklar	145.300	-	-	145.300	6
İlişkili Taraflardan Alacaklar	-	-	-	-	
Diğer Finansal Varlıklar	-	-	-	-	
Finansal Yükümlülükler	-	-	174.450	174.450	
Finansal Borçlar	-	-	140.554	140.554	4
Ticari Borçlar	-	-	-	-	
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	33.896	33.896	7
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

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

Yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

26. TFRS'YE GEÇİŞE İLİŞKİN MUTABAKAT

Not 2’de belirtildiği üzere bu finansal tablolar TFRS’ye göre hazırlanan ilk yıllık finansal tablolardır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolar, karşılaştırmalı bilgileri içeren 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar ve Şirket’in finansal tabloların hazırlanmasında TFRS’yi raporlama çerçevesi olarak kullanmaya başlamasına geçtiği tarih olan 1 Ocak 2019 (31 Aralık 2018) tarihli finansal durum TFRS açılış bakiyeleri, Dipnot 2’de açıklanan muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Finansal durum TFRS açılış bakiyelerinin hazırlanması sırasında Türkiye’de Genel Kabul Görmüş Muhasebe Standartları’na (“TGKGMS”) göre hazırlanan finansal tablolarda raporlanan tutarlar yeniden düzeltilmiştir. Türkiye’de Genel Kabul Görmüş Muhasebe Standartları’ndan TFRS’ye geçişin Şirket’in finansal durumu ve finansal performansı üzerindeki etkileri aşağıdaki tablolarda ve ilişikteki tablo notlarında açıklanmıştır.

Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR

	Önceki Mevzuata Göre Hazırlanmış	Düzeltilmeler / Sınıflamalar	Notlar	TFRS'ye Göre Hazırlanmış
Dönen Varlıklar	211.887	-		211.887
Nakit ve Nakit Benzerleri	15.824	-		15.824
Ticari Alacaklar	145.300	-		145.300
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>145.300</i>	-		<i>145.300</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	84	-		84
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.320	-		2.320
Diğer Dönen Varlıklar	48.359	-		48.359
Duran Varlıklar	1.216.014	(71.785)		1.144.229
Maddi Duran Varlıklar	1.017.749	(66.485)		951.264
Peşin Ödenmiş Giderler	198.265	(34.609)		163.656
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	29.309		29.309
TOPLAM VARLIKLAR	1.427.901	(71.785)		1.356.116

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

26. TFRS'YE GEÇİŞE İLİŞKİN MUTABAKAT (devamı)

KAYNAKLAR

	Önceki Mevzuata Göre Hazırlanmış	Düzeltilmeler / Sınıflamalar	Notlar	TFRS'ye Göre Hazırlanmış
Kısa Vadeli Yükümlülükler	266.151	(129.963)		136.188
Kısa Vadeli Borçlanmalar	174.697	(129.963)		44.734
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	46.102	-		46.102
Diğer Borçlar	33.896	-		33.896
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	33.896	-		33.896
Ertelenmiş Gelirler	1.000	-		1.000
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.320	-		2.320
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.136	-		8.136
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	152.891		152.891
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	95.820		95.820
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	54.476		54.476
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	54.476		54.476
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	2.595		2.595
Özkaynaklar	1.161.750	(94.713)		1.067.037
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.161.750	(94.713)		1.067.037
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	-		1.000.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	15.723	-		15.723
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	9.200		9.200
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	-	9.200		9.200
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.093	-		7.093
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	130.708	(49.390)		81.318
Net Dönem Karı / Zararı	8.226	(54.524)		(46.298)
TOPLAM KAYNAKLAR	1.427.901	(71.785)		1.356.116

Kâr veya Zarar Tablosu

	Önceki Mevzuata Göre Hazırlanmış	Düzeltilmeler / Sınıflamalar	Notlar	TFRS'ye Göre Hazırlanmış
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hâsılat	1.361.875	-		1.361.875
Satışların Maliyeti (-)	(1.342.839)	(21.645)		(1.364.484)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar	19.036	(21.645)		(2.609)
BRÜT KAR / (ZARAR)	19.036	(21.645)		(2.609)
Genel Yönetim Giderleri (-)	-	(40.825)		(40.825)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	19.036	(62.470)		(43.434)
Finansman Giderleri (-)	(8.490)	(7.432)		(15.922)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	10.546	(69.902)		(59.356)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	(2.320)	15.378		13.058
Dönemin Vergi Gideri / Geliri	(2.320)	-		(2.320)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	-	15.378		15.378
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	8.226	(54.524)		(46.298)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	8.226	(54.524)		(46.298)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

26. TFRS’YE GEÇİŞE İLİŞKİN MUTABAKAT (devamı)

Yukarıdaki mutabakat tablolarında yer alan önemli düzeltmelere ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Amortisman: TFRS finansal tablolarında amortisman ve itfa tutarları, varlıkların tahmini ekonomik ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ve kıst amortismanları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş Vergi: TFRS finansal tablolarından, TGKGMS’ye göre hazırlanan finansal tabloların TFRS’ye göre yeniden düzeltilmesine ilişkin düzeltme kayıtlarının vergi etkileri muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı: Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında, şirket çalışanları için kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal olarak hesaplanmış ve muhasebeleştirilmiştir.