

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstem Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

#### 1) GÖRÜŞ

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2) GÖRÜŞÜN DAYANAĞI

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) KİLİT DENETİM KONULARI

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) KİLİT DENETİM KONULARI (DEVAMI)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</b></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 ayırıştırması yapılmaksızın doğrudan tahsil edilen veya edilmesi beklenen bedel üzerinden ölçülür.</p> <p>-Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2.6 ve Not 15'te 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>-Hasılatla 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) YÖNETİMİN VE ÜST YÖNETİMDEN SORUMLU OLANLARIN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

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.

## 5) BAĞIMSIZ DENETÇİNİN FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİNE İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

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

**B) MEVZUATTAN KAYNAKLANAN DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

1) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 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 Önder TUNABOYLU'dur.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.  
Önder TUNABOYLU, SMMM



The image shows a circular blue stamp with the text "T.C." at the top, "1923" at the bottom, and "DENETÇİ 4751" on the right side. A signature in blue ink is written over the stamp.

18 Mart 2022  
Ankara, Türkiye

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Finansal Durum Tablosu	1
Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4-5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 – 39

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>Dipnot</b>	<b>27.681</b>	<b>65.154</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.517	28.939
Ticari Alacaklar		-	5.400
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	-	5.400
Peşin Ödenmiş Giderler	8	-	26.911
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	-	2.320
Diğer Dönen Varlıklar	12	11.164	1.584
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.008.467</b>	<b>1.092.843</b>
Maddi Duran Varlıklar	9	881.216	847.119
Peşin Ödenmiş Giderler	8	19.008	196.465
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	108.243	49.259
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.036.148</b>	<b>1.157.997</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>395.747</b>	<b>253.386</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	128.454	177.041
Diğer Finansal Yükümlülükler	4	104.715	62.212
Ticari Borçlar		101.211	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	101.211	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	7.064	8.827
Diğer Borçlar		49.679	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	49.679	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	-	2.320
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	4.624	2.986
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>80.867</b>	<b>139.522</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	28.988	111.536
Uzun Vadeli Karşılıklar		50.915	26.895
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	10	50.915	26.895
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	964	1.091
<b>Özkaynaklar</b>		<b>559.534</b>	<b>765.089</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>559.534</b>	<b>765.089</b>
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Özsermaye Düzeltme Farkları		15.723	15.723
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		2.895	3.869
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>		2.895	3.869
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	7.620	7.620
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları		(262.125)	34.494
Net Dönem Karı / Zararı		(204.579)	(296.617)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.036.148</b>	<b>1.157.997</b>

(\*) Avro (“EUR”) ve ABD Doları (“USD”) tutarları, Türk Lirası (“TL”) tutarları üzerinden 31 Aralık 2021 tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (“TCMB”) EUR ve USD resmi alış kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir (Not 2.1)

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI**  
**GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	15	1.178.635	446.232
Satışların Maliyeti (-)	15	(1.198.898)	(627.628)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>(20.263)</b>	<b>(181.396)</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(124.120)	(120.662)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	670	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(9.077)	(6.322)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(152.790)</b>	<b>(308.380)</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>(152.790)</b>	<b>(308.380)</b>
Finansman Giderleri (-)	18	(110.625)	(8.187)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>(263.415)</b>	<b>(316.567)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri</b>		<b>58.836</b>	<b>19.950</b>
Dönemin Vergi Gideri / Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		58.836	19.950
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(204.579)</b>	<b>(296.617)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(204.579)</b>	<b>(296.617)</b>
<b>Dönem Karı / Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		(204.579)	(296.617)
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>(204.579)</b>	<b>(296.617)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(974)</b>	<b>(5.331)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(1.218)	(6.664)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		244	1.333
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		244	1.333
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(974)</b>	<b>(5.331)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(205.553)</b>	<b>(301.948)</b>

(\* ) Avro (“EUR”) ve ABD Doları (“USD”) tutarları, Türk Lirası (“TL”) tutarları üzerinden 31 Aralık 2021 tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (“TCMB”) EUR ve USD resmi alış kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir (Not 2.1)



**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Faktörleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar Toplamı
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme Kazanç / Kayıpları	Fayda Yeniden Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.723</b>	<b>9.200</b>	<b>7.093</b>	<b>81.318</b>	<b>(46.298)</b>	<b>1.067.037</b>	
Transferler	-	-	-	527	(46.825)	46.298	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(5.331)	-	-	(296.617)	<b>(301.948)</b>	
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.723</b>	<b>3.869</b>	<b>7.620</b>	<b>34.494</b>	<b>(296.617)</b>	<b>765.089</b>	
<b>BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ CARİ DÖNEM</b>								
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.723</b>	<b>3.869</b>	<b>7.620</b>	<b>34.494</b>	<b>(296.617)</b>	<b>765.089</b>	
Transferler	-	-	-	-	(296.617)	296.617	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(974)	-	-	(204.579)	<b>(205.553)</b>	
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.723</b>	<b>2.895</b>	<b>7.620</b>	<b>(262.123)</b>	<b>(204.579)</b>	<b>559.534</b>	

Ekte yer alan notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
	Dipnot		
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>345.055</b>	<b>(164.681)</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(204.579)</b>	<b>(296.617)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(204.579)	(296.617)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>195.691</b>	<b>251.912</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	124.121	120.662
<b>Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>23.046</b>	<b>136.782</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	23.046	136.782
<b>Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>109.955</b>	<b>15.922</b>
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(670)	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	6	110.625	15.922
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	(61.431)	(21.454)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>351.623</b>	<b>49.718</b>
<b>Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>5.400</b>	<b>139.900</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	5.400	139.900
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	204.368	(59.636)
<b>Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>101.881</b>	<b>-</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	101.881	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(1.763)	(37.275)
<b>Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>49.679</b>	<b>(33.896)</b>
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	5	49.679	(33.896)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	-	(1.000)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(7.942)</b>	<b>41.625</b>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(9.580)	46.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	1.638	(5.150)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>342.735</b>	<b>5.013</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	10	-	(169.694)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	14	2.320	-

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2020	
	Dipnot	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(158.218)</b>	<b>(16.516)</b>	
<b>Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</b>	<b>(158.218)</b>	<b>(16.516)</b>	
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(158.218)	(16.516)	
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(199.259)</b>	<b>194.312</b>	
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>	<b>242.503</b>	<b>356.657</b>	
Kredilerden Elde Edilen Nakit	200.000	294.445	
Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri	42.503	62.212	
<b>Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</b>	<b>(329.058)</b>	<b>(162.345)</b>	
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(329.058)	(162.345)	
Ödenen Faiz	(112.704)	-	
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(12.422)</b>	<b>13.115</b>	
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(12.422)</b>	<b>13.115</b>	
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>28.939</b>	<b>15.824</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>16.517</b>	<b>28.939</b>

# İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 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 uluslararası 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 2021 yılında istihdam edilen ortalama personel sayısı 11 (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 11’dir).

Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	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
<b>TOPLAM</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>

### Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Mart 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

# İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 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.

#### Finansal tablolarda gösterilen EUR ve USD tutarlar

TFRS'ye uygun hazırlanan finansal durum tablosunda gösterilen EUR ve USD tutarlar, TL tutarları üzerinden TCMB tarafından duyurulan 31 Aralık 2021 tarihindeki 15,0867 TL = 1 EUR ve 13,3290 TL = 1 USD resmi alış kurları, gelir ve giderler, kapsamlı gelir ve nakit akış tablolarında gösterilen EUR ve USD tutarlar ise TCMB tarafından duyurulan 2021 yılı günlük resmi alış kurlarından hesaplanan 10,4687 TL = 1 EUR ve 8,8854 TL = 1 USD ortalama kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir.

### 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.

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

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.

### 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. 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

- a. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
  - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
  - şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş 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.

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
  - **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 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.
- b. 30 Haziran 2021 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.5. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- **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 kavuşturmaktadır.

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

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleşmelerini gerektirmektedir.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### 2.6.1 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 (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (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.

##### 2.6.2 Hasılatın 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 hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği 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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.2 Hasılatın 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 hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdiğinde, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat 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, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

##### 2.6.3 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 halihazırda 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 hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.4 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 dağıtır. 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.

##### 2.6.5 Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri alındıkları tarihlerde işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır. 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.

##### 2.6.6 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.6 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 muhasebeleştirmede 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.

## **İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

#### **2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **2.6.6 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 hasılat 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.6 Finansal araçlar (devamı)

###### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

###### 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 muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden 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 açıklarının) 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.6 Finansal Araçlar (devamı)

###### 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.

###### 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 muhasebeleştirmede 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 muhasebeleştirmede 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.

###### Finansal Yükümlülüklerin Finansal Tablo Dışı Bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket’in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.7 Kur Değişiminin Etkileri

###### Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket’in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
ABD Doları	13,3290	7,3405
Avro	15,0867	9,0079

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

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

##### 2.6.8 Pay Başına Kazanç

Kâr 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.9 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 gerekmektedir. 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.

##### 2.6.10 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.

##### 2.6.11 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.



## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.11 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

###### Ertelenmiş Vergi (devamı)

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

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

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

###### Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

##### 2.6.12 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### 2.6.13 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.

##### 2.6.14 Sermaye ve Temettüleri

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

##### 2.6.15 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.

#### 2.7. 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 ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

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

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

#### 2.7 Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (devamı)

##### 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden davalar bulunmamaktadır. Şirket, söz konusu davaların muhtemel sonuçlarını hukuk müşavirlerinden alınan görüş çerçevesinde değerlendirerek olası kazanç ve yükümlülükler karşılığında gerekli görülen karşılıkları ayrılmaktadır.

##### 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. Şirket'in bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. 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 kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılacak 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 iskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

##### 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 belirlemede 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.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kasa	16.517	28.939
<b>TOPLAM</b>	<b>16.517</b>	<b>28.939</b>

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket Kasa’sının tamamı Türk Lirası’ndan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2021 itibarıyla Bankalarda bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Tamamı Türk Lirası).

**4. FİNANSAL ARAÇLAR**

**Finansal Borçlar**

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Banka Kredileri	157.442	288.577
	<b>157.442</b>	<b>288.577</b>

**Banka Kredileri**

		<b>31 Aralık 2021</b>	
<b>Para Birimi</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %</b>	<b>Kısa Vadeli</b>	<b>Uzun Vadeli</b>
Türk Lirası	9,21	128.455	28.987
		<b>128.455</b>	<b>28.987</b>

		<b>31 Aralık 2020</b>	
<b>Para Birimi</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %</b>	<b>Kısa Vadeli</b>	<b>Uzun Vadeli</b>
Türk Lirası	12,90	132.849	155.727
		<b>132.849</b>	<b>155.727</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
1 Yıl İçerisinde Ödenecek	128.455	132.849
1-2 Yıl İçerisinde Ödenecek	28.987	126.740
2-3 Yıl İçerisinde Ödenecek	-	28.987
	<b>157.442</b>	<b>288.577</b>

Uzun vadeli borçların gerçeğe uygun değerine aşağıda yer verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	28.987	155.727
<b>TOPLAM BORÇLAR</b>	<b>28.987</b>	<b>155.727</b>

Kısa vadeli borçların gerçeğe uygun değeri, iskonto edilmesinin etkisinin önemsiz olması nedeniyle defter değerine eşittir. Gerçeğe uygun değerler, %9,21 borçlanma oranını (2020: % 12,90) temel alan bir oran kullanılmak suretiyle iskonto edilen nakit akımlarını esas alır.

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

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bankalara sırasıyla 104.715 TL ve 62.212 TL’lik kredili mevduat hesabı borcu bulunmaktadır.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

<b>İlişkili Tarafların Adı</b>	<b>Niteliği</b>
Bilal KILIÇ	Şirket Ortağı
Muzaffer KILIÇ	Şirket Ortağı

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>31 Aralık 2021</b>	
<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	
Muzaffer KILIÇ	49.679
<b>TOPLAM</b>	<b>49.679</b>

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarına herhangi bir borcu ve ilişkili taraflarından herhangi bir alacağı bulunmamaktadır.

Dönem içinde kilit yöneticilere sağlanan fayda bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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:

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari Alacaklar	-	5.400
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>5.400</b>

**b) Ticari Borçlar**

Şirket’in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari Borçlar	101.881	-
Borç Reeskontu (-)	(670)	-
<b>TOPLAM</b>	<b>101.211</b>	<b>-</b>

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsindedir.

**7. DİĞER BORÇLAR**

Şirket’in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 5)	49.679	-
<b>TOPLAM</b>	<b>49.679</b>	<b>-</b>

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsindedir.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	26.911
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>26.911</b>

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

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	19.008	196.465
<b>TOPLAM</b>	<b>19.008</b>	<b>196.465</b>

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Binalar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	471.126	440.000	205.003	1.116.129
Alımlar	-	-	158.218	158.218
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>471.126</b>	<b>440.000</b>	<b>363.221</b>	<b>1.274.347</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	27.774	102.667	138.568	269.009
Dönem gideri	9.423	88.000	26.698	124.121
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>37.197</b>	<b>190.667</b>	<b>165.266</b>	<b>393.130</b>
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>433.929</b>	<b>249.333</b>	<b>197.955</b>	<b>881.217</b>
<b>Maliyet Değeri</b>				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	471.126	440.000	188.487	1.099.613
Alımlar	-	-	16.516	16.516
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>471.126</b>	<b>440.000</b>	<b>205.003</b>	<b>1.116.129</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	18.351	14.667	115.329	148.347
Dönem gideri	9.423	88.000	23.239	120.662
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>27.774</b>	<b>102.667</b>	<b>138.568</b>	<b>269.009</b>
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>443.352</b>	<b>337.333</b>	<b>66.435</b>	<b>847.120</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 96.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.428.000 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 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	112.629 TL

31 Aralık 2021 tarihinde ilavelerin tamamı Şirket içinde kullanılmak üzere yapılan bilgisayar ve bilgisayar parçaları alımlardan kaynaklanmaktadır.

Amortisman giderlerinin tamamı (31 Aralık 2020: Tamamı) genel yönetim giderlerine dahil 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>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Personele Borçlar	6.121	5.033
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	943	3.794
<b>TOPLAM</b>	<b>7.064</b>	<b>8.827</b>

#### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	50.915	26.895
<b>TOPLAM</b>	<b>50.915</b>	<b>26.895</b>

#### 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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 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. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, 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 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,5 enflasyon ve %22 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,83 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %4,13). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %90,83 (2020: %88,54) olarak dikkate alınmıştır.



**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 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)**

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).

<b>Kıdem Tazminatı Karşılığı</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Dönem Başı / Açılış Bakiyesi	26.895	54.476
Hizmet maliyeti	21.661	133.985
Faiz maliyeti	1.110	1.293
Ödenen tazminatlar	-	(169.694)
Parasal (kazanç) / kayıp	1.249	6.835
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>50.915</b>	<b>26.895</b>

Toplam giderin 26.661 TL'si (31 Aralık 2020: tamamı) satılan malın maliyetine, 1.110 TL'si (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) finansman maliyetine dahil edilmiştir.

**11. TAAHHÜTLER**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

<b>Verilen Teminatlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Bankalara verilen kefaletler	1.465.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.465.000</b>	<b>-</b>

<b>Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler</b>				
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>Türk Lirası</b>	<b>TL Karşılığı</b>
A- Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilen	-	-	1.465.000	1.465.000
B- Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilenler	-	-	-	-
C- Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacı İle Diğer 3.Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilenler	-	-	-	-
D- Diğer Verilen TRİ'ler	-	-	-	-
1- Ana Ortaklık Lehine Verilenler	-	-	-	-
2- B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilenler	-	-	-	-
3- C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Verilenler	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.465.000</b>	<b>1.465.000</b>

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %262'dir.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**12. DİĞER VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**

<b>DİĞER DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Devreden KDV	11.164	1.584
<b>TOPLAM</b>	<b>11.164</b>	<b>1.584</b>

  

<b>DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.624	2.986
<b>TOPLAM</b>	<b>4.624</b>	<b>2.986</b>

**13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortaklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>		<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>Pay Oranı %</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Oranı %</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>
Bilal KILIÇ	67,00	670.000	67,00	670.000
Muzaffer KILIÇ	33,00	330.000	33,00	330.000
<b>Düzeltilmiş Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000</b>

Şirketin 2021 yılındaki sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 1.000). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir (31 Aralık 2020: hisse başı 1.000 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Yasal Yedekler	7.620	7.620
<b>TOPLAM</b>	<b>7.620</b>	<b>7.620</b>

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı öndikten 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.

**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları**

Şirket'in "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları" ile tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıplarından oluşmaktadır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp ve kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin verilmemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)" hesabında muhasebeleştirilir.

**14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	-	2.320
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>2.320</b>

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)**

31 Aralık 2021 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal Durum Tablosunda</b>	<b>1 Ocak 2021 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak 2020 31 Aralık 2020</b>
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	2.320
Eksi: Peşin Ödenen Vergiler	-	-
<b>Vergi borcu (net)</b>	<b>-</b>	<b>2.320</b>
Ertelenen Vergi Varlığı	108.243	49.259
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	(964)	(1.091)
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net)</b>	<b>107.279</b>	<b>48.168</b>

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin gelir tablosunda yansıtılan cari vergi gider karşılığının analizi aşağıda sunulmuştur:

<b>Gelir Tablosunda</b>	<b>1 Ocak 2021 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak 2020 31 Aralık 2020</b>
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	58.836	19.950
<b>Vergi Gideri / Geliri</b>	<b>58.836</b>	<b>19.950</b>

  

<b>Doğrudan Özkaynakta Muhasebeleştirilen Vergi</b>	<b>1 Ocak 2021 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak 2020 31 Aralık 2020</b>
Aktüeryal Gelir veya Gider	275	1.504
<b>Vergi geliri ve gideri</b>	<b>275</b>	<b>1.504</b>

**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. 2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25’tir (2020: %22).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2018 tarihli ve 30261 sayılı Resmî 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.

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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilerili yıllarda kullanılabilir devreden mali zararlarına ilişkin hesaplanan bir ertelenen vergi varlığı bulunmamaktadır.

# İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

## 14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar Vergisi’ne ek olarak, dağıtılması durumunda kâr 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 2021 ve 31 Aralık 2020 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 %25’tir (2020: %22). Türkiye’de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b><u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u></b>		
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlıklar	68.479	41.172
Kıdem Tazminatı Kraşılığı	12.018	7.008
Finansal Borçlar	377	1.079
Diğer Alacaklar	27.369	-
<b><u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u></b>		
Reeskontlar	(147)	-
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	(816)	(1.091)
<b><u>NET TUTARLAR</u></b>	<b>107.279</b>	<b>48.168</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

### **Ertelenmiş Vergi (Varlığı) ve Yükümlülüğü Hareketleri:**

	1 Ocak 2021	1 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	48.169	26.714
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	58.836	19.950
Özkaynak Altında Muhasebeleştirilen	275	1.504
<b>31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi</b>	<b>107.280</b>	<b>48.169</b>

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

	1 Ocak 2021	1 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b><u>Vergi Karşılığının Mutabakatı:</u></b>		
Gelir Vergisi Oranı %22 (2020 : %20)	58.836	19.950
<b><u>Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri</u></b>	<b>58.836</b>	<b>19.950</b>

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ****Hâsılat**

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
<b>Satışlar</b>	<b>1.178.635</b>	<b>446.232</b>
Yurtiçi Satışlar	1.178.635	446.232
<i>Danışmanlık Hizmetleri</i>	<i>1.178.635</i>	<i>446.232</i>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.178.635</b>	<b>446.232</b>

**Satışların Maliyeti**

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.198.898)	(627.628)
<i>Personel Giderleri (-)</i>	<i>(635.108)</i>	<i>(543.936)</i>
<i>Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler (-)</i>	<i>(333.904)</i>	<i>(57.810)</i>
<i>Diğer Giderler (-)</i>	<i>(229.280)</i>	<i>(24.522)</i>
<i>Vergi Resim ve Harçlar (-)</i>	<i>(606)</i>	<i>(1.360)</i>
<b>TOPLAM</b>	<b>(1.198.898)</b>	<b>(627.628)</b>

**16. FAALİYET GİDERLERİ**

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Genel Yönetim Giderleri (-)	(124.120)	(120.662)
<b>TOPLAM</b>	<b>(124.120)</b>	<b>(120.662)</b>

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

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>		
Tükenme Payları ve Amortisman Giderleri	(124.120)	(120.662)
<b>TOPLAM</b>	<b>(124.120)</b>	<b>(120.662)</b>

**Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	10.000	9.000
<b>TOPLAM</b>	<b>10.000</b>	<b>9.000</b>

**17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Reeskont Faiz Gelirleri	670	-
<b>TOPLAM</b>	<b>670</b>	<b>-</b>

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

**17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (DEVAMI)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Diğer Giderler	(9.077)	(6.322)
<b>TOPLAM</b>	<b>(9.077)</b>	<b>(6.322)</b>

**18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(109.515)	(8.187)
Diğer Faiz Giderleri	(1.110)	-
<b>Toplam Faiz Giderleri</b>	<b>(110.625)</b>	<b>(8.187)</b>
<b>Net Kur Farkı Gideri</b>	<b>(110.625)</b>	<b>(8.187)</b>

**19. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)**

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Net Karı / Zararı	(204.579)	(296.617)
Dönemin Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi Sayısı	1.000	1.000
<b>HİSSE SENEDİ BAŞINA KÂR / ZARAR</b>	<b>(204,5789)</b>	<b>(296,6165)</b>

**20. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(974)	(5.331)
<b>TOPLAM</b>	<b>(974)</b>	<b>(5.331)</b>

**21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri ve nakitten 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.

## İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam ödenmiş sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>1 Ocak 2020</b>
	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Toplam Borçlanmalar	157.442	288.577
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(16.517)	(28.939)
<b>Net (Alacak) / Borç</b>	<b>140.925</b>	<b>259.638</b>
Düzeltilmiş Özsermaye (*)	556.639	761.220
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>697.564</b>	<b>1.020.858</b>
<b>Net (Alacak) Borç / Düzeltilmiş Özsermaye Oranı</b>	<b>25,32%</b>	<b>34,11%</b>

(\*) 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.

#### **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.

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in maruz kaldığı herhangi bir kredi riski bulunmamaktadır.

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

GEÇMİŞ DÖNEM	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2020							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)(1)	-	5.400	-	-	-	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	5.400	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (4)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-	-	-	-

(\*)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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### 21. 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.

Kredi riski, karşı tarafın sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirememesi sonucu Şirket’in finansal zarara uğrama riskidir. Kredi riskini en aza indirmek için Şirket, karşı tarafların temerrüt risklerini göz önünde bulundurarak kredi derecelendirmeleri yapmış ve ilgili tarafları kategorilere ayırmıştır.

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

<b><u>Kategori</u></b>	<b><u>Açıklama</u></b>	<b><u>Beklenen kredi zararı hesaplama yöntemi</u></b>
Teminatlı 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 ıskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Türev finansal yükümlülükler ise ıskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve ıskonto 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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	-	-	-	-	-	-
Banka kredileri	<b>157.442</b>	<b>155.727</b>	34.210	92.530	28.987	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	<b>100.541</b>	<b>101.211</b>	-	101.211	-	-
Diğer Borçlar	<b>49.679</b>	-	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>307.662</b>	<b>256.938</b>	<b>34.210</b>	<b>193.741</b>	<b>28.987</b>	-

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)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	-	-	-	-	-	-
Banka kredileri	<b>288.577</b>	<b>283.673</b>	30.705	97.241	155.727	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>288.577</b>	<b>283.673</b>	<b>30.705</b>	<b>97.241</b>	<b>155.727</b>	-

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.3.2) Faiz Oranı Riski Yönetimi**

FAİZ POZİSYONU TABLOSU		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>		<b>262.157</b>	<b>350.789</b>
Finansal Varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar*	-	-
	Satılmaya hazır finansal varlıklar**	-	-
Finansal Yükümlülükler		262.157	350.789
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		-	-
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-

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

\*\* Faiz barındıran finansal araçlardan satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılanlar.

## **İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

### **22. 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 ıskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket’in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı 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 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Not
<b>Finansal Varlıklar</b>	<b>16.517</b>	-	-	<b>16.517</b>	
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.517			16.517	3
<b>Finansal Yükümlülükler</b>	-	-	<b>413.047</b>	<b>413.047</b>	
Finansal Borçlar			262.157	262.157	4
Ticari Borçlar			101.211	101.211	6
İlişkili Taraflara Borçlar			49.679	49.679	5
31 Aralık 2020	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Not
<b>Finansal Varlıklar</b>	<b>34.339</b>	-	-	<b>34.339</b>	
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.939			28.939	3
Ticari Alacaklar	5.400			5.400	6
<b>Finansal Yükümlülükler</b>	-	-	<b>350.789</b>	<b>350.789</b>	
Finansal Borçlar			350.789	350.789	4

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

## **İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

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

#### **Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak tespit olunmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket’in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

#### **Gerçeğe Uygun Değerleriyle Gösterilen Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Seviye Sınıflamaları:**

Şirket’in bazı finansal varlık ve finansal yükümlülükleri her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değerlerinden finansal tablolara yansıtılır. Aşağıdaki tablo söz konusu finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin nasıl belirlendiği bilgisini vermektedir:

### **23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Son dönemde Çin’de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirüs salgını, özellikle salgına maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açabileceği gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkileyebilir. Coronavirüs salgınının nihai şiddetinin şu anda belirsiz olması sebebiyle Grup’un operasyonları üzerindeki etkisi makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

(31 Aralık 2020: Son dönemde Çin’de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan Coronavirüs salgını, özellikle salgına maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açabileceği gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkileyebilir. Coronavirüs salgınının nihai şiddetinin şu anda belirsiz olması sebebiyle Grup’un operasyonları üzerindeki etkisi makul bir şekilde tahmin edilememektedir).

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

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).