

Suret

27 Aralık 2012

KURULUŞ VE KURUCULAR

MADDE 1 :

Aşağıda Adları, Soyadları, İkametgahları ve Uyrukları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu'nun Anonim Şirketlerin ani suretle kurulmaları hakkındaki hükümlere göre bir Anonim Şirket kurulmaktadır.

№ 13029

Kurucunun

1. Adı Soyadı : Tayfun ÖZPAK -  
İkametgahı : Meşrutiyet Mah. Yeni İlhan Sokak. No : 24 Daire 15 ŞİŞLİ İSTANBUL  
Uyruğu : T.C.
2. Adı Soyadı : Ebru BAŞARAN -  
İkametgahı : Bağlarbaşı Soyak Evleri C-8 Blok D:8 Bağlarbaşı ÜSKÜDAR İSTANBUL  
Uyruğu : T.C.
3. Adı Soyadı : Elif YAHŞİ ✓  
İkametgahı : Siyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D.16  
BAHÇELİEVLER İSTANBUL  
Uyruğu : T.C.
4. Adı Soyadı : Emrah YAHŞİ ✓  
İkametgahı : Siyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D.16  
BAHÇELİEVLER İSTANBUL  
Uyruğu : T.C.
5. Adı Soyadı : Mürvet KÜTÜKÇÜ -  
İkametgahı : Küçükbakkalköy Prof.Dr.Hıfzı Özcan Cad.Palmiye Sitesi A Blok D.8  
KADIKÖY İSTANBUL  
Uyruğu : T.C.

T.C.  
KADIKÖY İSTANBUL NOTERİ  
M. BÜLENT YAGCI  
Bayar Cad. Şenit İknur Keleş Sk.  
Derya Apt. No:2 D:2 Kozyatağı-İST.  
Tel: (0216) 410 39 04

SURET

ASLININ AYNI DİR

KADIKÖY 29. NOTERİ  
M. Bülent YAGCI

ŞİRKETİN ÜNVANI

MADDE 2 :

Şirketin ünvanı TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ'dir.

AMAÇ VE KONU

MADDE 3 :

Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:

- I. Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak, hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemek.
- II. Gayrimenkule dayalı projelerin inşaata başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunu tespit etmek ve bu konuda rapor hazırlamak.
- III. Şirketçe düzenlenen her türlü raporun arşivlenmesi ve saklanması temin etmek.
- IV. Amacına giren işlerin tanıtma, geliştirmesine ilişkin çalışmalar yapmak, araştırmalarını yapmak.
- V. Özel ihtisas gerektiren konulardaki ekspertiz talepleri için, şirket dışında konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan danışmanlık hizmeti almak, eksper sağlamak ve ekspertiz raporu tanzim ettirmek.

ASLINDA İZEA YARDI

ASLINDA İZEA YARDI

ASLINDA İZEA YARDI

ASLINDA İZEA YARDI

ASLINDA İZEA YARDI

19 TEMMUZ 2005

22 6634

27 Aralık 2012

- VI. İnşaatların plan, proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek, belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuda hakediş raporları düzenlemek.
- VII. Yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan yerli ve yabancı inşaat, ticaret, pazarlama, mümessillik, turizm, mühendislik, proje hizmetleri ve müşavirlik veren şirketlere ortak olmak, kısa süreli adi ortaklıklar, "joint venture" iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurmak, veya kurulmuş olanlara sonradan katılmak, bunlarla geçici iştirakler kurmak, yapılacak işbirliğinin mahiyetine uygun anlaşmalar, uluslararası değerlendirme kuruluşları ile "know-how" sözleşmeleri yapmak.
- VIII. Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkulün ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumlarının analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek,

№ 13029

Şirket yukarıda belirtilen amaç ve konusunun gerçekleştirilmesi için;

- a- Amacına ilişkin olarak yurt içinden ve yurt dışından gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratlarını almak, devretmek ve devralmak.
- b- Amacına uygun her türlü taahhüde girmek.
- c- Amacına uygun olarak kurulmuş ve kurulacak şirket, müessese, iş ortaklıkları ve firmalarla ortaklık kurmak, iştirak etmek, devralmak, satmak.
- d- Şirketin amacına ulaşabilmesi için, makine ve tesisler ile gayrimenkulleri iktisap etmek, devir ve ferağ etmek, kiraya vermek ve kiralamak, üzerlerinde irtifak, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis etmek, iktisap, devir ve ferağ vermek.
- e- Her türlü inşaat ve tesisat makinaları ve malzemelerinin, alım-satımı, ithali, yurt içinde ve dışında pazarlanması ve ticareti ile ilgili işleri yapabilir.
- f- Her türlü taşınır malları ve diğer hakları amaç ve konusu ile ilgili makine ve teçhizat, ulaşım aracı, marka, patent, know-how lisans haklarını iktisap etmek, elden çıkarmak, mahdut aynı veya şahsi haklar ile takyid etmek, başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdut aynı veya şahsi hakka dayanarak kullanmak veya elde bulundurmak.

Yukarıda sayılan şirket faaliyetleri, Şirketin yapabileceği veya yapmaya yetkili olduğu faaliyet konuları bakımından sınırlayıcı olmayıp, şirket Yönetim Kurulu'nun kararı ile kuruluş amacına uygun ve faaliyet gereği olan, mevzuatın yasaklamadığı her türlü faaliyet ve işlemlerde bulunabilir.

#### ŞİRKETİN MERKEZİ

##### MADDE 4 :

Şirketin merkezi İstanbul İli, Şişli İlçesi'ndedir. Adresi ; İstanbul, Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat:9 No:1157 Okmeydanı Şişli'dir. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili'ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan ettirilir.

Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır.

Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresine süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

#### ŞİRKETİN SÜRESİ

##### MADDE 5 :

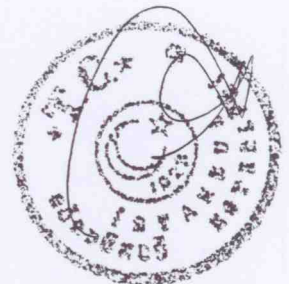
Şirket'in süresi kesin kuruluş tarihinden başlamak üzere süresizdir.

ASLINDA İZZA VALDİR

ASLINDA İZZA VALDİR

ASLINDA İZZA VALDİR

ASLINDA İZZA VALDİR



**SERMAYE**  
**MADDE 6 :**

Şirket'in sermayesi 50.000,00 YTL ( ELLİ BİN ) kıymetindedir.  
Bu sermayenin her biri 1,00 YTL itibari kıymetle 50.000 (Ellibin) hisseye ayrılmıştır.Bu hisselerin ;

1. 24.998 hisseye tekabül eden 24.998,00 YTL Tayfun ÖZPAK
2. 24.998 hisseye tekabül eden 24.998,00 YTL Ebru BAŞARAN
3. 1 hisseye tekabül eden 1,00 YTL Elif YAHŞİ
4. 1 hisseye tekabül eden 1,00 YTL Emrah YAHŞİ
5. 2 hisseye tekabül eden 2,00 YTL Mürvet KÜTÜKÇÜ

tarafından muvazaadan ari olarak ve tamamen taahhüt edilmiştir. Nakdi sermayenin 1/4'ü şirketin kuruluşunun tescil tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde, kalanı ise Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlar dairesinde en geç üç yıl içinde ödenecektir.

Bu husustaki ilanlar ana sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

13029

**YÖNETİM KURULU VE SÜRESİ**

**MADDE 7 :**

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasından seçilecek en az üç üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilir.

**ŞİRKETİN TEMSİLİ**

**MADDE 8 :**

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 319'ncü Maddesi'ne göre Şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu Üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

Şirketi işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile Yönetim Kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

**YASAK OLAN İŞLER**

**MADDE 9 :**

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kuruldan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına bizzat veya dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

**DENETÇİLER**

**MADDE 10 :**

Genel Kurul, gerek hissedarlar arasından, gerekse dışarıdan en çok üç yıl için bir veya birden fazla denetçi seçer. Bunların sayısı beş'i geçemez. Genel Kurul seçilen Denetçiye her yıl azil ve yerine diğer bir kimseyi tayin edebilir.

Görev süresi biten denetçilerin tekrar denetçiliğe seçilmesi caizdir.

Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun 353 -357 maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

**GENEL KURUL**

**MADDE 11 :**

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır;

**Davet Şekli :** Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar.Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu'nun 355, 365, 366 ve 368 hükümleri uygulanır.

ASLINDA İMZA YARDI

ASLINDA İMZA YARDI

ASLINDA İMZA YARDI

ASLINDA İMZA YARDI

ASLINDA İMZA YARDI

026634

**A - Toplantı Vakti :** Olağan genel kurul toplantıları şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.

**B - Oy Verme ve Vekil Tayini :** Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarlar veya vekillerin her hisse için bir oyu vardır. Genel Kurul toplantılarında hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket hissedarları olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir.

**C - Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı :** Şirket genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 369 maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

**D - Toplantı Yeri :** Genel Kurul, şirketin merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

№ 13029

## TOPLANTILARDA KOMİSER BULUNMASI

### MADDE 12 :

Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Komiserin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

## İLAN

### MADDE 13 :

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 37. maddesinin 4. Fıkrası hükümleri saklı kalmak şartı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az on beş gün evvel yayınlanır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak Genel Kurulun toplantıya çağırılması ile ilgili ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. Sermayenin azaltılması veya tasfiyesine ait ilanlar için kanunun 397. ve 438. maddelerindeki hükümler uygulanır.

## HESAP DÖNEMİ

### MADDE 14 :

Şirketin hesap yılı Ocak ayının ilk gününden başlar, Aralık ayının sonuncu günü biter. Fakat ilk hesap yılı şirketin Ticaret sicili'ne tescil suretiyle tüzel kişilik kazandığı tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü biter.

## KÂR'IN TESPİTİ VE DAĞITIMI

### MADDE 15 :

Şirket faaliyetlerinden elde edilen karın tespiti ve dağıtımı. Türk Ticaret Kanunu emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Genel Kurul tarafından belirlenir.

## YEDEK AKÇE

### MADDE 16 :

Şirket tarafından ayrılan yedek akçelerin hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 466-467 maddeleri hükümleri uygulanır.

## KANUNİ HÜKÜMLER

### MADDE 17 :

İşbu Mukavelede yazılı olmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun konuya ait hükümleri uygulanır.

ASLINDA İMZA VARDIR

ASLINDA İMZA VARDIR

ASLINDA İMZA VARDIR

ASLINDA İMZA VARDIR

ASLINDA İMZA VARDIR

**GEÇİCİ HÜKÜMLER  
KURULUŞ GİDERLERİ  
GEÇİCİ MADDE 1 :**

Şirket kuruluşuna ilişkin, kurucular tarafından yapılan ve kuruluş için gerekli addolunan bircümle harcamalar şirketin masraflarına intikal ettirilir.

**26634 27 Aralık 2012**

**İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

**GEÇİCİ MADDE 2 :**

İlk Genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere;

**13029**

Yönetim Kurulu Başkanı  
İkametgahı

: Ebru BAŞARAN  
: Bağlarbaşı Soyak Evleri C-8 Blok D:8 Bağlarbaşı  
ÜSKÜDAR İSTANBUL

Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
İkametgahı

: Tayfun ÖZPAK  
: Meşrutiyet Mah. Yeni İlhan Sokak. No : 24 Daire 15  
ŞİŞLİ İSTANBUL

Üye  
İkametgahı

: Elif YAHŞİ  
: Siyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D.16  
BAHÇELİEVLER İSTANBUL

Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmişlerdir.

**TEMSİL**

**GEÇİCİ MADDE 3 :**

Şirket yönetim kurulu başkanı Ebru BAŞARAN ve yönetim kurulu başkan vekili Tayfun ÖZPAK şirket kaşesi altında atacakları **Münferit** imzaları ile şirketi en geniş şekilde her konuda temsil ve ilzam etmelerine karar verildi

**İLK DENETÇİ**

**GEÇİCİ MADDE 4 :**

İlk Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Yaşar KEBAPÇI denetçiliğe seçilmiştir.

Tayfun ÖZPAK  
Vekaleten  
Yaşar KEBAPÇI

Ebru BAŞARAN  
Vekaleten  
Yaşar KEBAPÇI

Elif YAHŞİ  
Vekaleten  
Yaşar KEBAPÇI

**ASLINDA İMZA YERİ**

**ASLINDA İMZA YERİ**

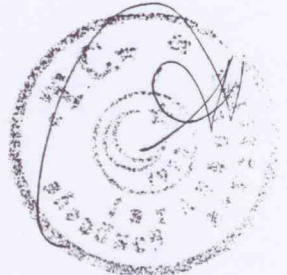
**ASLINDA İMZA YERİ**

Emrah YAHŞİ  
Vekaleten  
Yaşar KEBAPÇI

Mürvet KÜTÜKÇÜ  
Vekaleten  
Yaşar KEBAPÇI

**ASLINDA İMZA YERİ**

**ASLINDA İMZA YERİ**



№ 26634

27 Aralık 2012

İSTANBUL 4. NOTERİ  
MEHMET ASAF ARAS

Büyük postahane cad. N=15, 16, 17  
SİRKECİ İSTANBUL  
0212 513 99 54

TÜRKİYE  
CUMHURİYETİ

Tarih: 19/07/2005  
Sayfa: 6.1  
Grup : A  
Yevmiye No: .....

№ 13029

İşbu Şirket ana sözleşmesi altındaki imzanın  
Şahıs ve kimliği ibraz ettiği Kağıthane nüfus idare-  
sinden Yenileme nedeni ile, 07.06.2005 tarih, 13362 ka-  
yıt, 0 09 seri ve 471432 sicil numarası ile verilme fo-  
toğraflı Nüfus Cüzdanına göre; Kastamonu ili, Azdavay  
ilçesi, Sıra köyü 0057 cilt, 00003 aile sıra ve 0065  
sıra numaralarında kayıtlı bulunan NAIM ile KEZBAN oğlu  
Sıra 10.06.1981 doğumlu YAŞAR KEBAPÇI 'ya ait olup  
aşağıya çıkartılan ve eklenen müstenide göre TAYFUN  
ÖZPAK, EBRU BAŞARAN, ELİF YAHŞİ, EMRAH YAHŞİ, MURVET  
KUTUKÇU'ye vekaleten hareketle dairede ve huzurunda  
imzaladığını onaylarım. İkibinbeş Yılı Temmuz Ayının  
ondokuz'uncu Günü. 19/07/2005

İSTANBUL 4. NOTERİ  
MEHMET ASAF ARAS

RESMİ MÜHÜR VE İMZA

İşbu örnek daire dosyasında saklı aynı tarih  
yevmiye nolu aslına uygun olduğunu onaylarım.

İstanbul 4. Noteri  
Genel Başkanı  
A. FIKRET SEZER

#### DAYANAK

Beyoğlu 18.nci noterliğinden 4.7.2005 tarih ve  
17263 yevmiye numarası ile tasdikli imza sirkülerine  
göre EBRU BAŞARAN ve TAYFUN ÖZPAK,

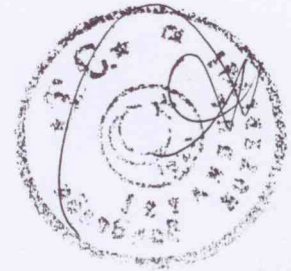
Kadıköy 21.nci noterliğinden 13.7.2005 tarih ve  
24417 yevmiye numarası ile tasdikli vekaletnameye göre  
MURVET KUTUKÇU,

Bakırköy 10.ncu noterliğinden 6.7.2005 tarih ve  
21152 yevmiye nuarası ile tasdikli vekaletnameye göre  
ELİF YAHŞİ,

Bakırköy 10.ncu noterliğinden 13.7.2005 tarih ve  
21882 yevmiye numarası ile tasdikli vekaletnameye göre  
EMRAH YAHŞİ'ye vekaleten hareket eden YAŞAR KEBAPÇI'nın  
şirket ana sözleşmelerini imzalamaya yetkili olduğu gö-  
rüldü.

VERGİ DAİRESİ

ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ



**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**NÜFUS CÜZDANI**





SERİ: 009 N: 471432

T.C. KİMLİK NO. 19463112120

SOYADI: KEBAPÇI

ADI: YAŞAR

BABA ADI: NAİM

ANA ADI: KEZBAN

DOĞUM YERİ: SIRA DOĞUM TARİHİ: 10.06.1981

**CUZDANIN KAYIT OLUŞU**

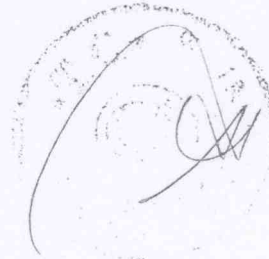
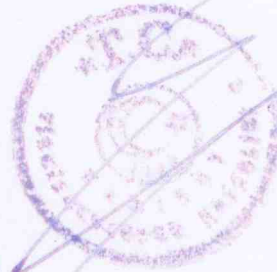
|               |                |           |
|---------------|----------------|-----------|
| MEDENİ HALİ   | DİNİ           | KAN GRUBU |
| BEKAR         | İSLAM          | 0 rh+     |
| İL            | İLÇE           |           |
| KASTAMONU     | AZDAVAY        |           |
| MATLLE KÖY    | SIRA KÖYÜ      |           |
| ÇİLT NO       | AİLE SIRA NO   | SIRA NO   |
| 0057          | 00003          | 0065      |
| VERİLDİĞİ YER | VERİLİŞ NEDENİ |           |
| KAGITBANE     | YENİLEME       |           |
| KAYIT NO      | VERİLİŞ TARİHİ |           |
| 13362         | 07.06.2005     |           |

**HİLAL MUSTAFA**  
**V.H.K.I.**



**AKI HUSAN CEYLAN**  
**NÜFUS MÜDÜRÜ**

ÖNCEKİ SOYADI



T.C.  
KADIKÖY 21. NOTERİ  
HAMDİ ÜZDAMARLAR  
Ali Nihat Tarlan cad.  
Kartal sok No:12/1  
İçerenköy Kadıköy/İST.  
Tel:572 86 11

T Ü R K İ Y E C U M H U R İ Y E T İ

(A) Y.No: 20024417  
Tarih:13-Temmuz-2005

==TESCİL İÇİN==

VEKALETNAME

Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde dilediği ünvanla her şeyit şirket kurmaya anasözleşmelerini imzalama, bunlarla ilgili olarak bizzat ilgilil bakanlıklar, il Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Ticaret ve Sanayi Odaları, ticaret sicil memurlukları, defterdarlık, mal müdürlükleri, vergi daireleri, belediyeler, esnaf sicilleri, özel ve tüzel kişiler önünde işlerimizi takip etmeye, belgeleri elden alıp veremeye, kayıt ve suretler çıkarmaya, tebliğ ve tebellüğe, çıkartılarımızı korumaya, çıkartı veya çalı kacak her türlü ihlalleri gözlemeye, ilgili ticaret sicilne kayıt ve tescil ettir meye, her türlü dilekçeler ve beyannameler veremeye, ticaret sicil gazetesinde ilan ettirmeye, her türlü vergi resim ve harçlarını ödemeye, fazlalara itiraz, iade edilecek kısımlarını almaya, şirket ana sözleşmesinde düzeltmeler ve eklentiler yapmaya, işlerini noterliklerde imzalama, gerekli izinleri almaya, yazılı ve sözlü olarak beyan ve açıklamalarda bulunmaya, gerektiğinde bunları değiştirmeye, geri almaya ve yerine yenilerini veremeye, yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak bizzatın yapması gerekli her türlü yasal ve özel işlemleri tüm resmi makam ve merciler önünde yapmaya ve imzalama, bu yetkilerin bir kısmı ile başkalarının tevkil teşrik ve azle yetkili olmak üzere Naim oğlu 1981 doğumlu YAŞAR KERAP- ÇI tarafından vekil tayin edildi.

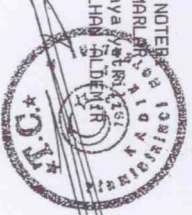
VEKALET VERENLERİ:

MURRET KUTUKCU  
K. Bakkalıy Mh. Prof. Hıfzı Özcan Cd. Palayie Sit.  
A Blok D.8 Kadıköy İstanbul

İşbu vekaletname altındaki imzaların gösterdiği, KADIKÖY NÜFUSUNDAN YENİLEME nedeni ile, 22.12.1997 tarih ve 32.29707 kayıt, M06 432062 seri no ile verilme fo- toğrafi tasdikli Nüfus hüviyet cüzdanına göre KÖNÜYA, DOĞANİŞİR, YEGİN, 008 cilt, 81 sayfa, 38 sıra no larında kayıtlı bulunan, ZEKİ ile NEBAHAT kıza MİSLİ HUYUK 10.08.1956 doğumlu MURRET KUTUKCU 'ye ait olup dairede ve huzurunda imzalandık- larını onaylarım. Onüç Temmuz iktibinbeş Çarşamba. 13/07/2005

Z/Ü

KADIKÖY 21. NOTERİ  
HAMDİ ÜZDAMARLAR  
Yerine imzaya yetkili  
Başkatip İlhami ALDEMİR



T.C.  
BAKIRKÖY 10. NOTERİ  
SERPİL YILDIRIM  
Siyavuşpaşa Mah.  
Barbaros cad. No:38  
Bahçelievler/İstanbul  
Tel: 441 98 05

T Ü R K İ Y E C U M H U R İ Y E T İ

(A) Y.No: 2021152  
Tarih:06-Temmuz-2005

==TESCİL İÇİN==

VEKALETNAME

Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde kurmakta o (henüz tescil sicil- line kayıt ve tescil edilmemiş) her nevi şirketlerle ilgili olarak bizzat ilgilil bakanlıklar, il Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Ticaret ve Sanayi Odaları, ticaret sicil memurlukları, defterdarlık, mal müdürlükleri, vergi daireleri, belediyeler, esnaf sicilleri, özel ve tüzel kişiler önünde işlerimizi takip etmeye, evrakları elden alıp veremeye, kayıt ve suretler çıkarmaya, tebliğ ve tebellüğe, hak ve menfa- atlarımızı korumaya, çıkartı veya çalı kacak her türlü ihlalleri gözlemeye, ilgili ti-icaret sicilne kayıt ve tescil ettirmeye, her türlü dilekçeler ve beyannameler yapmaya, ticaret sicil gazetesinde ilan ettirmeye, her türlü vergi resim ve harç- larını ödemeye, fazlalara itiraz, iade edilecek kısımlarını almaya, şirket ana söz-leşmesinde düzeltmeler ve eklentiler yapmaya, evraklarını noterliklerde imzalama, gerekli izinleri almaya, yazılı ve sözlü olarak beyan ve açıklamalarda bulunmaya, gerektiğinde bunları değiştirmeye, geri almaya ve yerine yenilerini veremeye, yu- karıda belirtilen konularla ilgili olarak bizzatın yapması gerekli her türlü yasal ve özel işlemleri tüm resmi makam ve merciler önünde yapmaya ve imzalama, ola-ya, kurulus veya kurulacak bilcümle şahıs ve sermaye şirketlerine adna tanzim ve im- sermaye ve ve taahhüdde bulunmaya, şirket olan kısmını dilediği banka, subesine zalamaya, sermayeden bana, ait payın gerekli olan kısmını dilediği banka, subesine adna bloke ettirmeye, kurulus işlemlerinin tamamlanmasından sonra blokeyi çözme, bloke edilen parayı bankadan talep, tahsil ve ahzu kabza, sulh ve ibraya, bu yetki- lerin bir kısmı ile başkalarının tevkil teşrik ve azle yetkili olmak üzere Naim oğlu, 1981 doğumlu YAŞAR KERAPÇI'ya vekil tayin ettim.

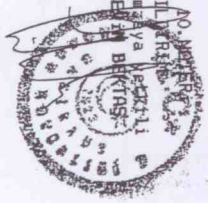
VEKALET VEREN:

ELİF YAŞI  
Siyavuşpaşa Mah. Cemalettin sk no:5 d.16  
Bahçelievler, İstanbul

İşbu vekaletname altındaki imzaların gösterdiği, Bahçelievler nüfus idaresinden yenileme nedeni ile, 10.02.2004 tarih ve 2735 kayıt, H08/525285 seri no ile verilme fotoğrafi tasdikli Nüfus hüviyet cüzdanına göre DUDU, FATMA, Evkaf mahalles, 0002 cilt, 00064 sayfa, 0063 sıra no larında kayıtlı bulunan, Sener ile Sultan kıza Fatma 14.08.1976 doğumlu 17549685308 T.C.Kimlik nolu Naim oğlu 'ye ait olup dairede ve huzurunda imzalandığını onaylarım. Altı Temmuz iktibinbeş Çarşamba. 06/07/2005

S/K

BAKIRKÖY 10. NOTERİ  
SERPİL YILDIRIM  
Yerine imzaya yetkili  
Mezme SERAP BAKIRKÖY



REVIEWS 11

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA

NOTERİ İÇİ

CEYHUN ERTAN

## Noter

Esentepe Gazeteciler Mah.

Züyükdere Caddesi

Reskin Kalem Sokak  
No 37 Posta Kodu 3413

sisli - istanbul

Tel.: (0212) 211 77 0

211 98 39 - 211 09

Faks : (0212) 212 92 55

REVIEW: 1999

Türkiye Cumhuriyeti hükûtları dahilinde kurmakta olduğumuz (henüz ticaret siciline kayıt ve tescillenmemiş) her nevî şirketleri ilgilil olarak bizzat ilgili Bakanlıklar, İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Sicil Memurlukları, Dernekarlık, Mal Müdürlükleri ve Vergi Dairesleri, Belletiyeler, Esnaf Sicilleri, Özel ve tüzel kişiler, dünde işlerimizi takip etmeye; evraklarını eden alıp vermeye; kayıt ve suretler çizdirmeye, tebliğ ve tebellüğe; hak ve menfaatlerini iz korumaya; çıkış veya çıkarak her türlü ihtilafları çözmeye; ilgili ticaret siciline kayıt ve tescill ettirmeye; her türlü illeketler ve beyannameleer vermeye; ticaret sicil gazetesinde ilan ettirmeye; her türlü vergi, resim, harçların ödemesi; zarara lara itirazlarde edilecek kısımların almaya; zararket araştırmalarına; idareidüzeltmeler ve denetimler yapmaya; evraklarını noterliklerde imzalamaya; gerekli izinleri almaya; yazılı ve sözlü olarak beyan ve açıklamalarda bulunmaya; gerektigindede bunları değiştirmeye; ve yerine yenilerini veremeye; yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak bizzatlerin /apması gereken her türlü yasal ve özel işlemleri tüm resmi makam vâ merciler dünde yapma-ya ve tutalmasına; bu yetkilerin bir kısmını de baş-kalarını devrili tasarruf ve ale maruz ve yetkilil olmak üzere Naim oğlu 1981 doğumlu YAŞAR KEPAZ-1974 vekil tayin atılır.

# Urbane Vielfalt

J. EBRU BAŞARAN

Basilarbaşı Soyak Evleri C-8 Blok  
D:8 Üsküdar/İSTANBUL Tel: 0314 74

D:8 USKUDAR/ISTANBUL Tel.0216 343 48 19

2-TAYFUN ÖZFAK

Mesrutiyet Mah. Yeni Ihan Sk. No:24  
D:15 Sisli/ISTANBUL Tel. No:0533 787 50 40



Harc, Damga Vergisi ve  
Değerli Kağıt Bedeli  
Nakden Tahsil Edilmiştir.

PHILIPPOV IO. NOTERİ  
SERPİL YILDIRIM  
Siyavuşpaşa Mah.  
Barbaros cad. No. 38  
Bahçelievler/İstanbul  
Tel : 312-441 00 05

===== Test: if in =====

# MEMORANDUM

Türkiye Cumhuriyeti hudutlarını dahilinde kurmakta olduğumuz (henüz ticaret sicili-  
line kayıt ve tescil edilmemiş) her nevi şirketlerle ilgili olarak bizleri ilgilil  
dili bakanlıklar, il Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Ticaret ve Sanayi Daırası, ticaret  
sicil memurları, defterdarlık, mal müdürlükleri, vergi daireleri, belediyeleri,  
esnaf sınırları, özel ve tüzel kişiler önünde işlerimizi takip etmeye, evrakları  
aldık alıp vermeye, kayıt ve suretleri çıkarmaya, tebliğ ve tebellüğe hak ve menfa-  
atlerimizi korumaya, çıkması veya çıkacak hantunlu ihtilafları çözmeye, ilgili ti-  
icaret siciline kayıt ve tescil ettirmeye, her türlü dilekçeleri ve beyannameleri  
vermeye, ticaret sicil gazetesinde ilan ettirmeye, her türlü vergi resim ve harç-  
larını ödemeye, fazlalara itirazda, iade edilecek kıstamları almayı, şirket ana söz-  
leşmesinde düzenlenen ve eklenmiş yazmaları, evraklarını noterliklerde izalamaya,  
gerekli izimleri almaya, yazılı ve sözlü olarak beyan ve açıklamaında izalamaya,  
gerekliğinde bunları değiştirmeye, geri almayı ve yerine yenilerini vermeye, yu-  
karda belirtilen konularda ilgili olarak bizzatın yapması gerekli her türlü yasal  
ve özel işlemleri tüm resmi makam ve merciler önünde yapmaya ve izalamaya, ana söz-  
leşmelerini tanzim ve izalamaya, bu yetkilerinin bir kısmı  
ile baskalarını tevkiil teşvik ve azle yetkili olmak üzere

Ünvanı YASAR KEBAPÇIYZA vekil tayin etti.

Naim odun, 1981 do-

VEKALET VEREN:

EMRAH YAHŞİ

Siyavusdasa mah. Cem Sultan sok No=5/16 Eskişehir

Ch. 5

İşbu ve kalemlere atıldıkları izanın gösterdiği, Fatsa nüfusundan Kayıptan nedeni ile 02.09.1997 tarih ve 1997/45373 Kayı, DOB/285973 seri, no ile verilen Fotoğraflı Tazminat Nüfus hüviyet çizimına göre;Ondu,Fatsa,Evhar mahallesi, 002.02 cilt, 64 alle sırası56 sıra, no larında kayıtlı bulunun, Genel ile Sultan oğlu Fatsa- 24.01.1971 doğumlu EMRAH YAKAR' ı ile ait olup dairesine ve huzurunda imzalandığını onay- larım. Çiğir Temmuz İktisbıns Garsamba. 13/07/2005)

K/M

BAKIRI  
SERPIL  
YERİNG  
BASKAT  
ID  
BAGAN  
KOR

(A) Y. No. : .....  
Tarikh: 13-Tamuz-2008

Tarikh: 13-Tammuz-

Tavrij: 13-Temnujz-2005

(Baştarafı 326 . Sayfada)

**İhtiyat Akçesi  
Madde 12-**

İhtiyat akçesi şirket sermayesinin % 20'sine çıkıncaya kadar ayrılır. Bu miktarın azalması halinde yeniden ihtiyat akçesinin ayrılmasına devam olunur. Kanuni ve ihtiyari ihtiyat akçeleri ile kanun ve bu anasözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar safi kardan ayrılmadıkça hissedarlara kar dağıtılmaz.

**Kanuni Hükümler  
Madde 13-**

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 1- Şirket esas mukavelesinin 8 nci maddesine göre şirket Müdürü olarak seçilen Ruhittin Uslu Şirketin ticaret ünvanı veya kaşesi altına atacağı Münferit imzası ile şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

Kurucu Ortaklar  
Ruhittin Uslu imza  
Ayşe Uslu imza

(5/A)(27/320706)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan**

Sicil Numarası: 560372-507954

**Ticaret Ünvanı  
MULTİMAT İÇ VE DIŞ  
TİCARET PAZARLAMA  
LİMİTED ŞİRKETİ**

**Ticari İkametgahı:** İstanbul Ümraniye Y.Dudullu Org.Sn.Böl.Des Sn.St Fütühat (109) Sk.A-13 Bk.N4/A

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı ve 25.7.2005 tarihinden beri kurulmuş olan limited şirketin Beyoğlu 25.noterliğinden 19.7.2005 tarih 3 9758 sayı ile düzenlenen esas mukavelesinin tescil ve ilanı istenmiş, aynı noterliğin aynı tarih 3 9757 sayı ile onaylı imza beyannamesi memuriyetimize verilmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 25.7.2005 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Multimat İç Ve Dış Ticaret  
Pazarlama Limited Şirketi Ana  
Sözleşmesi****Kuruluş  
Madde 1**

Aşağıda adları, soyadları, uyrukları yazılı kurucular arasında T.T.K. hükümleri doğrultusunda bir limited şirket kurulmuştur,

a) Manı Jafari, İran Uyruklu, Shariati, Zafar Cad. Daftari Sokak No: 7 Tahran-İran-adresinde mukim

b) Mahın Falsafi, İran uyruklu İran Uyruklu, Shariati, Zafar Cad. Daftari Sokak No:7 Tahran-İran-adresinde mukim

c) Melika Jafari, İran Uyruklu, Shariati, Zafar Cad. Daftari Sokak No: 7 Tahran-İran-adresinde mukim

d) Helia Jafan, İran Uyruklu, Shariati, Zafar Cad. Daftari Sokak No: 7 Tahran-İran-adresinde mukim

**Ünvan  
Madde 2**

Şirketin ünvanı Multimat İç Ve Dış Ticaret Pazarlama Limited Şirketi'dir.

**Amaç Ve Konusu :  
Madde 3**

Şirketin amaç ve konuları aşağıda yazılı olduğu şekildedir.

a) Şirket her türlü endüstri ürünleri, makine ve makine ekipmanları, yardımcı madde ve malzemeleri, Sanayi ürünleri, bunlara bağlı olarak her türlü demir çelik ürünleri, inşaat ve her türlü yapı malzemeleri, dekorasyon ve aksesuarları, her türlü elektronik ve elektrikli aletler, iletişim ve bilişim alanında her türlü cihaz ve ekipmanları, gıda ve ihtiyaç maddeleri, tekstil ve tekstil ile ilgili her türlü madde ve malzemeleri, aksesuarları, turizm ve turizmle ilgili her türlü faaliyetlerde bulunmak.Yukarıda bahsi geçen maksat ve mevzular ile ilgili ithalat ve ihracatta bulunmak, Know-how anlaşmaları yapabilir. Patent, ihtira beratı gibi sınai haklar kazanabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satıp devredebilir.

c) Şirket yürürlükteki hukuka uygun olarak yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle kredi alma sözleşmekleri, yapabilir ve kredi içinde ve yurt dışında işbirliği yapabilir. Yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle hukuka uygun ortaklıklar kurabilir, kurulmuş ortaklıklara katılabilir, aracılık yapmamak kaydı ile bunların hisse ve hisse senetlerini, tahvillerini satın alabilir ve satabilir.

d) Şirket konusu ile ilgili olarak yatırım ve ihracat teşvik belgeleri almak, bu belgelere istinaden yatırım, ithalat ve ihracat yapabilir.

e) Şirket konusu ile gayrimenkuller almak ve bu konuda inşaatlar yapmak, ulaşımı ile ilgili deniz, kara ve hava taşıtları almak, kiralamak, ve bunlar üzerine ipotek ve fek eylemek, satmak, şirketin alacak ve haklarını teminat altına almak için gayrimenkul ipotegi ve menkul rehni almak fek etmek ve şirketin mevzuunda doğabilecek borçları veya teminat olarak verebilmesi için gayrimenkul ipotegi ve menkul rehni vermek.

**Şirketin Merkezi :  
Madde 4:**

Şirketin merkezi İstanbul ili Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Des Sanayi Sitesi, Fütühat (109) Sokak A-13 Blok No:4/A dır. Adres değişikliğinde yeni adres ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili gazetesinde ilan ettirilir. Ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığına

bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligatlar yapılmış sayılır. Tescil ve ilan yapılmış, adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesh sebebi sayılır.

**Şirketin Milledeti  
Madde 5:**

Şirketin süresi tescil ve ilan edildiği tarihten başlayarak 99 yıldır. Bu süre Ortaklar kurulu kararı ile kısaltılabilir.Esas mukavelesinin tadili mahiyetinde olan Bu karar için Sanayi Ticaret Bakanlığından izin alınması gerekmektedir.

**Şirketin Sermayesi :  
Madde 6:**

Şirketin sermayesi 300.000.- "üçyüzbin" YTL. dır.

a)Manı Jafari 75.000.- (yetmişbeşbin) YTL dır.

b.Mahın Falsafi 75.000.- (yetmişbeşbin) YTL dır.

c.Melika Jafari 75.000.- (yetmişbeşbin) YTL dır.

d.Helia Jafari 75.000.- (yetmişbeşbin) YTL dır.

şeklinde muvazaadan ari olarak tamamen taahhüt edilmiştir. Şirket sermayesinin 1/4 '11 tescil tarihinden itibaren bir yıl içinde, kalanı ise 31/12/2007 tarihine kadar ödenir.

**Şirketin İdaresi  
Madde 7:**

Şirketin işleri ve muameleleri ortaklar kurulu tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yürütülür. İlk 50 yıl için şirket hissedarlarından, Manı Jafari müdür olarak seçilmiştir.

**Şirketin Temsili :  
Madde 8:**

Şirketi müdürler temsil ve uzam eder. Şirketi temsil ve ilzam edecek imzalar ortaklar Kurulu tarafından tesbit, tescil ve ilan olunur. İlk 50 yıl için şirket hissedarlarından Manı Jafari müdür olarak seçilmiştir.

**İlan  
Madde 9 :**

Şirkete ait ilanlar T.T.K.nun 37.-maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde en az bir gazete ile yedi gün evvel yapılır.

**Hesap Dönemi :  
Madde 10:**

Şirketin hesap yılı Ocak ayının birinci günü başlar otuzbirinci günü sona erer yalnız ilk hesap yılı kesin surette kurulduğu tarihten başlayarak aralık ayının sonunda biter.

**Karın Dağıtım :  
Madde 11:**

Şirketin safi kar'ı her çeşit masrafların çıkartılmasından sonra kalan miktardır, safi kar'dan her sene evvela %5 ihtiyat akçesi ayrılır. Kalan hissedarlara ödenmiş sermaye üzerinden hisseleri oranında dağıtılır. Kar'a iştirak

edenlerle hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan miktardan T.T.K.nun 466. maddesinin 2.Fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince % 10 ayrılarak umumi yedek akçeye eklenir. Kar'dan bir kısmının hissedarlara dağıtılması veya şirket adına işletilmesi veya memurlara, hizmetlilere ikramiye olarak verilmesi gibi kararlar şirket en az % 51 'ini temsil eden hissedarların kararına bağlıdır.

**İhtiyat Akçesi :  
Madde 12:**

İhtiyat akçesi şirket sermayesinin % 20 sine çıkıncaya kadar ayrılır. Bu miktarın azalması halinde yeniden ihtiyat akçesinin ayrılmasına devam olunur. Kanuni ve ihtiyari ihtiyat akçeleriyle kanun bu ana sözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar, safi kar'dan ayrılmadıkça kar dağıtılamaz.

**Temel İştirak Paylarının Devredilmesi:  
Madde 13:**

Temel iştirak paylarının devredilmesi, Türk Ticaret Kanununun 520. maddesi hükümlerine göre yapılır.

**Kanuni Hükümler :  
Madde 14:**

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun hükümleri uygulanır.

**Geçici Hükümler :  
Geçici Madde 1**

Şirketin kuruluşuna ait kurucular tarafından yapılan kuruluş için gerekli olan bircümle harcamalar şirketin masraflarına intikal ettirilir.

Kurucu Ortaklar  
Manı Jafari imza  
Mahın Falsafi vekili  
Manı Jafari imza  
Melika Jafari vekili  
Manı Jafari imza  
Helia Jafari vekili  
Manı Jafari imza

(5/A)(27/320717)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan**

Sicil Numarası: 560398 – 507980

**Ticaret Ünvanı  
TE GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ANONİM  
ŞİRKETİ**

**Ticari İkametgahı:** İstanbul Şişli Okmeydanı Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat.9 No.1157

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı ve 25.7.2005 tarihinden beri kurulmuş olan anonim şirketin İstanbul 4.noterliğinden 19.7.2005 tarih 13029 sayı ile düzenlenen esas mukavelesinin ve Beyoğlu 25.noterliğin 22.7.2005 tarih 40329 sayı ile düzenlenen düzeltme beyannamesinin tescil ve ilanı istenmiş, Beyoğlu 18. noterliğinin 5.7.2005 tarih 17395n sayı ile onaylı imza beyannamesi

memuriyetimize verilmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 25.7.2005 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Te Gayrimenkul Değerleme  
Anonim Şirketi Anasözleşmesi****Kuruluş Ve Kurucular  
Madde 1:**

Aşağıda Adları, Soyadları, İkametgahları ve Uyrukları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanunu'nun Anonim Şirketlerin ani suretle kurulmaları hakkındaki hükümlere göre bir Anonim Şirket kurulmaktadır.

Kurucunun  
Adı Soyadı: Tayfun Özpak  
İkametgahı: Meşrutiyet Mah. Yeni İlhan Sokak. No:24 Daire 15 Şişli İstanbul  
Uyruğu: T.C.

Adı Soyadı: Ebru Başaran  
İkametgahı: Bağlarbaşı Soyak Evleri C-8 Blok D:8 Bağlarbaşı Üsküdar İstanbul  
Uyruğu: T.C.

Adı Soyadı: Elif Yahşi  
İkametgahı: Siyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D:16 Bahçelievler İstanbul  
Uyruğu: T.C.

4. Adı Soyadı: Emrah Yahşi  
İkametgahı: Siyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D:16 Bahçelievler İstanbul  
Uyruğu: T.C.

5. Adı Soyadı: Mürvet Küttükcü  
İkametgahı: Küçükbakkalköy Prof.Dr.Hıfzı Özcan Cad.Palmiye Sitesi A Blok D.8 Kadıköy İstanbul  
Uyruğu: T.C.

**Şirketin Ünvanı  
Madde 2:**

Şirketin ünvanı Te Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'dir

**Amaç Ve Konu  
Madde 3:**

Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:

I.Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak, hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemek.

II.Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatla başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğunu tespit etmek ve bu konuda rapor hazırlamak.

III.Şirketçe düzenlenen her türlü raporun arşivlenmesi ve saklanmasını temin etmek.

IV. Amacına giren işlerin tanıtma, geliştirmesine ilişkin

(Devamı 328. Sayfada)

(Baştarafı 327 . Sayfada)  
çalışmalar yapmak, piyasa araştırmalarını yapmak.

V.Özel ihtisas gerektiren konulardaki ekspertiz talepleri için, şirket dışında koklusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan danışmanlık hizmeti almak, eksper sağlamak ve ekspertiz raporu tanzim ettirmek.

VI.İnşaatların plan, proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek, belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuda hakediş raporları düzenlemek.

VII. Yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan yerli ve yabancı inşaat, ticaret, pazarlama, mümessillik, turizm, mühendislik, proje hizmetleri ve müşavirlik veren şirketlere ortak olmak, kısa süreli adi ortaklıklar, “joint venture” iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurmak, veya kurulmuş olanlara sonradan katılmak, bunlarla geçici iştirakler kurmak, yapılacak işbirliğinin mahiyetine uygun anlaşmalar, uluslararası değerlendirme kuruluşları ile “know-how” sözleşmeleri yapmak.

VIII. Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkulün ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumlarının analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.

Şirket yukarıda belirtilen amaç ve konusunun gerçekleştirilmesi için;

a- Amacına ilişkin olarak yurt içinden ve yurt dışından gerekli ruhsat, izin, öncelik, ihtira beratlarını almak, devretmek ve devralmak,

b- Amacına uygun her türlü taahhüd girmek,

c- Amacına uygun olarak kurulmuş ve kurulacak şirket, müessese, iş ortaklıkları ve firmalarla ortaklık kurmak, iştirak etmek, devralmak, satmak,

d- Şirketin amacına ulaşabilmesi için, makine ve tesisler ile gayrimenkulleri iktisap etmek, devir ve ferağ etmek, kiraya vermek ve kiralamak, üzerlerinde irtifak, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, inşaat hakkı, ipotek tesis etmek, iktisap, devir ve ferağ vermek,

e- Her türlü inşaat ve tesisat makinaları ve malzemelerinin, alım-satımı, ithali, yurt içinde ve dışında pazarlanması ve ticareti ile ilgili işleri yapabilir.

f- Her türlü taşınır malları ve diğer hakları amaç ve konusu ile ilgili makine ve teçhizat, ulaşım aracı, marka, patent, know-how lisans haklarını iktisap etmek, elden çıkarmak, mahdud ayni veya şahsi haklar ile takyid etmek, başkalarının bu tür mal ve haklarını mahdud ayni veya şahsi hakka dayanarak kullanmak veya elde bulundurmamak.Yukarıda sayılan şirket faaliyetleri, Şirketin yapabileceği veya yapmaya yetkili olduğu faaliyet konuları bakımından sınırlayıcı olmayıp, şirket Yönetim Kurulu’nun kararı ile kuruluş amacına uygun ve faaliyet gereği olan, mevzuatın yasaklamadığı her türlü faaliyet ve işlemden bulunabilir.

#### Şirketin Merkezi Madde 4:

Şirketin merkezi İstanbul İli, Şişli İlçesi’ndedir. Adresi; İstanbul, Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat:9 No:1157 Okmeydanı Şişli’dir. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicili’ne tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresine süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesh sebebi sayılır.

#### Şirketin Süresi Madde 5:

Şirket’in süresi kesin kuruluş tarihinden başlamak üzere süresizdir.

#### Sermaye Madde 6:

Şirket’in sermayesi 50.000,00 YTL (elli bin) kıymetindedir.Bu sermayenin her biri 1,00 YTL itibari kıymetle 50.000 (Ellibin) hisseye ayrılmıştır.Bu hisselerin;

1. 24.998 hisseye tekabül eden 24.998,00 YTL Tayfun Özpak
2. 24.998 hisseye tekabül eden 24.998,00 YTL Ebru Başaran
3. 1 hisseye tekabül eden 1,00 YTL Elif Yahşi
4. 1 hisseye tekabül eden 1,00 YTL Emrah Yahşi
5. 2 hisseye tekabül eden 2,00 YTL Mürvet Kütükçü

tarafından muvazaadan ari olarak ve tamamen taahhüt edilmiştir. Nakdi sermayenin 1/4’ü şirketin kuruluşunun tesvil tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde, kalanı ise Yönetim Kurulu’nun alacağı kararlar dairesinde en geç üç yıl içinde ödenecektir. Bu husustaki ilanlar ana sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

#### Yönetim Kurulu Ve Süresi Madde 7:

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasından seçilecek en az üç üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilir.

#### Şirketin Temsili Madde 8:

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu’na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu’nun 319’ncü Maddesi’ne göre Şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu Üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

Şirketi işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile Yönetim Kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

#### Yasak Olan İşler Madde 9:

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kuruldan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına bizzat veya dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

#### Denetçiler Madde 10 :

Genel Kurul, gerek hissedarlar arasından, gerekse dışarıdan en çok üç yıl için bir veya birden fazla denetçi seçer. Bunların sayısı beş’i geçemez. Genel Kurul seçilen denetçiyi her yıl azil ve yerine diğer bir kimseyi tayin edebilir. Görev süresi biten denetçilerin tekrar denetçiliğe seçilmesi caizdir. Denetçiler Türk Ticaret Kanunu’nun 353 -357 maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

#### Genel Kurul Madde 11 :

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır;

Davet Şekli : Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar.Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu’nun 355, 365, 366 ve 368 hükümleri uygulanır.

A - Toplantı Vakti: Olağan genel kurul toplantıları şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede, en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.

B - Oy Verme ve Vekil Tayini : Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarlar veya vekillerin her hisse için bir oyu vardır.Genel Kurul toplantılarında hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler.

Şirket hissedarları olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oylan kullanmaya yetkilidir.

C - Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı : Şirket genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu’nun 369 maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

D - Toplantı Yeri : Genel Kurul, şirketin merkezinde veya Yönetim Kurulu’nun uygun göreceği Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

#### Toplantılarda Komiser Bulunması Madde 12 :

Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplan-

tırılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı komiserinin bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi şarttır. Komiserin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

#### İlan Madde 13 :

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu’nun 37. maddesinin 4. Fıkrası hükümleri saklı kalmak şartı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az on beş gün evvel yayınlanır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak Genel Kurulun toplantıya çağırılması ile ilgili ilanlar Türk Ticaret Kanunu’nun 368. maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. Sermayenin azaltılması veya tasfiyesine ait ilanlar için kanunun 397. ve 438. maddelerindeki hükümler uygulanır.

#### Hesap Dönemi Madde 14 :

Şirketin hesap yılı Ocak ayının ilk gününden başlar, Aralık ayının sonuncu günü biter. Fakat ilk hesap yılı şirketin Ticaret sicili’ne tescil suretiyle tüzel kişilik kazandığı tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü biter.

#### Kar’ın Tespiti Ve Dağıtımı Madde 15 :

Şirket faaliyetlerinden elde edilen karın tespiti ve dağıtımı. Türk Ticaret Kanunu emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Genel Kurul tarafından belirlenir.

#### Yedek Akçe Madde 16 :

Şirket tarafından ayrılan yedek akçelerin hakkında Türk Ticaret Kanunu’nun 466-467 maddeleri hükümleri uygulanır.

#### Kanuni Hükümler Madde 17 :

İşbu Mukavelede yazılı olmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu’nun konuya ait hükümleri uygulanır.

#### Geçici Hükümler Kuruluş Giderleri Geçici Madde 1 :

Şirket kuruluşuna ilişkin, kurucular tarafından yapılan ve kuruluş için gerekli addolunan bircümle harcamalar şirketin masraflarına intikal ettirilir.

#### İlk Yönetim Kurulu Üyeleri Geçici Madde 2 :

İlk Genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere; Yönetim Kurulu Başkanı: Ebru Başaran

İkametgahı: Bağlarbaşı Soyak Evleri C-8 Blok D:8 Bağlarbaşı Üsküdar İstanbul

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Tayfun Özpak  
İkametgahı: Meşrutiyet Mah. Yeni İlhan Sokak. No:24 Daire 15 Şişli İstanbul

Üye: Elif Yahşi  
İkametgahı: Sıyavuşpaşa Mah. Cem Sultan Sokak Saray Apt.No5 D. 16 Bahçelievler İstanbul  
Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

#### Temsil Geçici Madde 3 :

Şirket yönetim kurulu başkanı Ebru Başaran ve yönetim kurulu başkan vekili Tayfun Özpak şirket kaşesi altında atacakları Münferit imzaları ile şirketi en geniş şekilde her konuda temsil ve ilzam etmelerine karar verildi

#### İlk Denetçi Geçici Madde 4 :

İlk Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Yaşar Kebapçı denetçiliğe seçilmiştir.

Tayfun Özpak Vekaleten Yaşar Kebapçı imza  
Ebru Başaran Vekaleten Yaşar Kebapçı imza  
Elif Yahşi Vekaleten Yaşar Kebapçı imza  
Emrah Yahşi Vekaleten Yaşar Kebapçı imza  
Mürvet Kütükçü Vekaleten Yaşar Kebapçı imza

#### Düzeltilme Beyannamesi

Bilgi İçin: İstanbul 4. Noterliği  
Büyük Postane Cad. Yeni Valide Han No.15-16-17 Eminönü İstanbul 4. Noterliğinden onaylı 13/07/2005 tarih 13029 yevmiye sayılı Te Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Ünvanlı şirkete ait ana sözleşmede aşağıda yazılı oluğu şekilde düzeltmeler yapılmıştır.

Şöyleki;Ana sözleşmenin 5. sayfasındaki ilk Denetçi Başlıklı Geçici Madde 4’teki Yaşar Kebapçı isminin önüne T.C. Uyraklı, Gültepe Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Akçıl Sokak, No.87/1 Kağıthane İstanbul adresinde mukim kelimelerinin eklenerek maddenin yeni şeklini “İlk Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere T.C. Uyraklı, Gültepe Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Akçıl Sokak, No:87-1 Kağıthane İstanbul adresinde mukim Yaşar Kebapçı denetçiliğe seçilmiştir. olarak düzelttiğimizi ve ana sözleşmenin diğer Dolum ve maddelerinde herhangi bir düzeltme yapılmadığını: aynen yürürlükte olduğunu beyan ile İstanbul 4. noterliğine bilgi verilmesini talep ederim.

Beyan Eden: 1-Tayfun Özpak, 2-Ebru Başaran, 3-Elif Yahşi, 4-Emrah Yahşi, 5- Mürvet Kütükçü Adlarına Vekaleten Hareket Eden: Yaşar Kebapçı

Gültepe Mahallesi Talatpaşa Cad. Akçıl Son. No.87-1 Kağıthane İstanbul (0212 264 44 22)

imzası

(10/A)(27/320731)

(Baştarafı 470. Sayfada)  
mayesinin en az yüzde elli birini (% 51) temsil eden hissedarların toplantıda hazır bulunması ile oluşur.

Türk Ticaret Kanununda daha yüksek nisap öngörülen durumlar dışında genel kurul kararları ancak şirketin toplam sermayesinin en az yüzde elli birini (%51) temsil eden hissedarların olumlu oyları ile alınabilir.

Ancak madde 11’de sayılan hususların şirket genel kurulu gündemine gelmesi halinde bu hususlar hakkında karar alınabilmesi için B Grubu Hissedarın genel kurul toplantısına katılımı ve olumlu oyu şarttır:

16- Şirket Ana Sözleşmesinin 28. Maddesinden sonra gelmek üzere “Halka Arz” Başlığı altında 29. Maddenin aşağıda yer alan tadil metnine uygun olarak eklenmesine ve tadil metnin onaylanmasına oybirliği ile karar verildi.

#### Yeni Metin

#### Halka Arz Madde 29:

A Grubu Hissedarlar sahibi bulundukları A Grubu Hisseleri ve/veya menkul kıymetleri dilekleri tarihte; B Grubu Hissedar ise Şirkette sahibi bulunduğu A Grubu Hisseleri ve/veya menkul kıymetleri ilk iktisap tarihinden itibaren beş (5) yıl sonra diledikleri tarihte halka arz etme hakkına sahip olacaktırlar. A Grubu Hissedarlar, Şirkette sahibi bulundukları A Grubu Hisselerin ve/veya menkul kıymetlerin halka arz etmeleri durumunda B Grubu Hissedar, halka arza katılıp katılmama konusunda seçimlik bir hakka sahiptir.

Her halükarda Şirket hisselerinin halka arz edilmesi hissedarların sahibi bulunduğu hisselerin halka arz edilmesi suretiyle gerçekleştirilecek olup,

Şirket sermayesinin arttırılması sonucunda ihraç edilecek yeni hisselerin halka arzı suretiyle gerçekleştirilemeyecektir. Hissedarlar, şirket hisselerinin halka arzının B Grubu Hissedarın sahibi bulunduğu B Grubu Hisseye işbu ana sözleşme ile tanınan imtiyazlara hâle getirmeyeceğini kabul ve taahhüt ederler. Her halükarda, halka arz neticesinde A Grubu Hissedarlardan Rifat Serkan Borancılı, Muhlis Burak Divanlıoğlu, Aydonat Atasever ve/veya Sevtap Erden Kabataş’ın Şirkette sahibi oldukları Hisse oranları toplamda Şirket sermayesinin % 50’sinin altına düşmeyecektir.

Halka arz sürecinde tüm masraflar Şirket tarafından karşılanacak ve A Grubu Hissedarlar Hisselerin halka arz sürecinde halka arzı yapan Hissedara her türlü desteği verilmesini sağlayacaklardır.

Şirket veya herhangi bir iştiraki, herhangi bir borçlanma senedi, sermaye payı veya sermaye ile bağlantılı herhangi bir menkul kıymetin halka affında veya her-

hangi bir birleşmede ya da devralma işlemlerinde B Grubu Hissedarı, Şirketin tercihi ek olarak bir mali danışman, lider aracı kurum veya halka arz aracı (veya benzeri sorumlulukları olan diğer herhangi bir kişi) tespit edebilir. B Grubu Hissedarın seçeceği danışman, lider aracı kurum veya halka arz aracı, halka arz, birleşme veya devralma işleminde Şirket tarafından seçilenler ile yetki ve sorumlulukları ortak olarak paylaşacaktır.

17- Bütün gündem maddelerinin müzakere edilerek karara bağlanmasından sonra dilekler faslında söz isteyen bulunmadığından ve gündemde görüşülecek başkaca madde olmadığından söz alan Divan Başkanı, alınan kararların Şirketimize yarar getirmesini dileyerek haziruna teşekkür etmiş ve toplantıyı bitirmiştir.

Bu tutanak toplantı yerinde yazılarak imzalanmıştır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı  
Komiseri  
İşıl Kavsaoğlu imza  
Divan Başkanı  
Rifat Serkan Borancılı imza  
Oy Toplama Memuru  
İbrahim Selçuk Elmas imza  
Katip  
Nurdan Çavdaroğlu Şan imza

Şirketin Ünvanı: Gitti Gidiyor  
Bilgi Teknolojileri Anonim Şirketi  
Şirketin Adresi: Eski Üsküdar  
Cad. Nora Center No:1 Kat: 16  
İçerenköy/İstanbul  
Ticaret Sicil Memurluğu: İstanbul  
Ticaret Sicil Memurluğu No: 515017- 462599  
Önceki Sermayesi: 50.000.-  
YTL  
Şimdiki Sermayesi: 314.160.-  
YTL  
Genel Kurul Tarihi: 23/05/2006

Sermaye Artırımına İştirak Eden  
Pay Sahiplerinin

Adı Soyadı/Ünvanı Muhlis Burak Divanlıoğlu  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 14.480,50  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 90.984,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 76.503,50  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı Rifat Serkan Borancılı  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 14.480,50  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 90.984,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 76.503,50  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı Sevtap Erden Kabataş  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 5.927,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 37.240,50  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 31.313,50  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı Aydonat Atasever  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 4.361,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 27.401,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 23.040,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı Cemal Yıldırım Dalar  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 2.180,50  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 13.700,50  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 11.520,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı Yusuf Tunç Yalçın  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 2.180,50  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 13.700,50  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 11.520,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı İbrahim Selçuk Elmas  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 890,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 5.592,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 4.702,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı İlab Holding Anonim Şirketi  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 5.500,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 34.557,50  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 29.057,50  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Toplam  
Artırım Öncesi Pay Miktarı (YTL) : 50.000,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı (YTL) : 314.160,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı YTL.: 264.160,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: 0,00  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: 0,00

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğu tasdik olunur.

Yönetim Kurulu Başkanı  
Rifat Serkan Borancılı imza

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
Muhlis Burak Divanlıoğlu imza

Yönetim Kurulu Üyesi  
Aydonat Atasever imza  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Sevtap Erden Kabataş imza  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Mustafa Erhan Say imza

(5/A)(5/277999)

#### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası: 560398 - 507980

#### Eski Ticaret Ünvanı TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

#### Yeni Ticaret Ünvanı AVRUPA DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul  
Kadıköy Kozyatağı Bayar Cad. No.105 D.11

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin 23.5.2006 tarihli olağan genel kurul kararının tescil ve ilanı, pay cetvelinin ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 1.6.2006 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

#### TE Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 23/05/2006 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Zaptı

TE Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketinin 2005 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23/05/2006 günü, saat 10:00 da Bayar caddesi No:105 D:11 Kozyatağı/ Kadıköy/ İstanbul adresinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünün 22.5.2006 tarih ve 26254 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri Sayın Raşit Ergüden gözetiminde yapılmıştır.

TTK’nun 370. Maddesine göre ilansız olarak yapılan toplantıya hissedarlar itiraz etmemiştir, incelenen hazırlan cetveli muhtevassından 50.000.- YTL’lık şirket sermayesine tekabül eden 50.000 adet hissedan 50.000 adedinin asaleten olmak üzere tamamının toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Ebru Başaran tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1- Divan Başkanlığına Ebru Başaran’ın, Oy Toplama Memurluğuna Tayfun Özpak’ın ve Toplantı Zabıt Katipliğine Cengiz Öğretir’in seçilmesine oy birliği ile karar verildi.

2- Toplantı tutanağının imzası hususunda divan heyetine yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

3- Okunan 2005 yılı faaliyetine ilişkin Yönetim Kurulu ve murakıp raporlarının tasvibine oybirliği ile karar verildi.

4- Okunan 2005 yılı bilanço ve kar zarar hesaplarının tasvibine oy birliği ile karar verildi. 2005 yılı zararının gelecek yıllar zararlarına mahsup edilmek üzere 2006 yılına devredilmesine oy birliği ile karar verildi.

5- 2005 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyeleri ve murakıpların ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

6- Ebru Başaran, Tayfun Özpak, Recep Derya Bilgiç, Aykut Dilibal ve Cengiz Öğretir in üç yıl için yönetim kuruluna seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

7- 2006 yılı için Mehmet Küçükçü’nün murakıp olarak atanmasına oybirliği ile karar verildi.

8- Ana sözleşmenin şirket Ünvanına ait 2. maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

#### Şirketin Ünvanı Madde 2:

Şirketin ünvanı Avrupa Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi’dir

9- Ana sözleşmenin şirketin Amaç ve Konu ile ilgili 3. maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

#### Amaç ve Konu Madde 3:

Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:

1. Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulun niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda faaliyet göstermek,

2. Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespiti yapmak, değer takdir faaliyetinde bulunmak,

3. Gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, pazarlama stratejileri belirlemek ve bu hizmetleri sunmak, bölge ekonomisi araştırmalarında bulunmak, proje yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak,

4. Gayrimenkule dayalı projelerin yürütülmesinde bilimsel, hukuksal ve mali danışmanlıklarda bulunmak,

(Devamı 472. Sayfada)

(Baştarafı 471 . Sayfada)

5. Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapmak kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirlemek bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerin kira bedellerini belirlemek, yenilenecek kira sözleşmelerinde kira bedellerini belirlemek, ipotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme hizmeti vermek, gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için yasal prosedüre uyulduğuna ve gerekli belgelerin tam ve doğru olduğuna dair tespitlerde bulunmak ve rapor düzenlemek,

Uluslararası muhasebe standartlarına tabi kuruluşların ilgili kanunlarda belirtilen gayrimenkul değerlendirme işlemlerini yapmak, yürürlükteki bütün mevzuatın izin ve yetki verdiği gayrimenkul değerlendirme işlemlerini yapmak,

6. İhtisas gerektiren özel konulu değerlendirme taleplerinde, şirket dışından konusunda uzmanlaşmış kurum ve kuruluşlardan değerlendirme uzmanı sağlamak ve değerlendirme raporu tanzim ettirmek,

gayrimenkul ve şirket değerlendirme mesleğinin icrasında bu mesleklerle bağdaşık diğer meslek kuruluşları ve kişiler ile partnerlik sözleşmesi yapmak, bu kuruluş ve kişilerden hizmet almak, bu kuruluş ve kişilere hizmet vermek,

7. Değerleme raporu düzenlenmiş olan gayrimenkullerin değerlendirme raporlarını belirli zaman aralıklarında yenilemek, mukayeseli raporlarını düzenlemek, şirketçe düzenlenen raporların arşivlenmesini ve kanuni sürelerince saklanmasını temin etmek,

8. İnşaatların plan proje işlemleri ile yapı şartnamesinde yer alan koşulların yerine getirilip getirilmediğinin takibini yaparak raporlar hazırlamak ve hak ediş raporları düzenlemek,

9. Şirket amacını gerçekleştirmek için yurt içinde ve yurt dışında kurulmuş ve kurulacak olan yerli ve yabancı gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme, inşaat ticaret, sanayi, hizmet, pazarlama, turizm, mühendislik, proje hizmeti ve müşavirlik konularında faaliyet gösteren şirketlere ortak olmak, hisse veya intifa senetlerini, tahvillerini, kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını aracılık yapmamak ve menkul kıymet portföy işletmeciliği yapmamak kaydı ile satın almak,

şirket amaçlarının gerçekleştirebilmesi ile sınırlı olmak kaydı ile kısa süreli adı ortaklıklar kurmak, joint venture iş ortaklıkları, konsorsiyumlar kurmak veya kurulmuş olanlara sonradan katılmak, geçici iştirakler kurmak, bu tür şirketlerin Türkiye'de acentelik, mümessillik, bayilik, Franchising veya distribütörlüğünü yapmak, uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmeleri yapmak, yurt içinde veya yurt dışında kurul-

muş veya kurulacak firmalara acentelik bayilik veya franchising vermek.

10. Menkul kıymet portföy işletmeciliği niteliğinde olmamak ve aracılık işlemi yapmamak kaydı ile Bankacılık ile işgal eden şirketlerin hisse ve intifa senetleri ile tahvillerinin kar ortaklığı belgelerini, finansman bonolarını, katılma intifa senetlerini satın almak,

11. Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuatta öngörülen usul ve esaslar dahilinde şirket amaç ve konusunun gerektirdiği ticari, hukuki, sinai vs. muameleleri yapmak, patent know-how, marka, ihtira beraatı, ustalık ve diğer fikri/sinai mülkiyet haklarını iktisap etmek, bu hakları kendi adına tescil ettirmek, devretmek, feragat etmek bunlar üzerinde lisans anlaşmaları yapmak, bu tür hakları devir almak, bu tür hakları kiralamak veya kiraya vermek ya da üçüncü şahısların yararlanmasına sunmak,

12. Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeler ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapmak, bu projeleri hazırlamak, yönetmek, yapılmasını sağlamak, bu konularda danışmanlık hizmeti vermek,

13. Şirket yukarıda belirtilen amaç ve konusunu gerçekleştirmesi için:

a. Gerekli makine teçhizat ve tesisler ile araç ve gereçleri satın alabilir, menkul ve gayrimenkul malları iktisap edebilir, satabilir, başkasından kiralayabilir, kiraya verebilir, inşa edebilir veya ettirebilir,

b. Teminatlı veya teminatsız her türlü para istikraz edebilir, alacaklılar veya üçüncü şahıslar lehine ipotek ve menkul rehini verebilir, kefil olabilir, şirket menkul ve gayrimenkulleri üzerinde intifa, irfak ve sukna hakları ile medeni kanun hükümleri çerçevesinde aynı ve gayrimaddi haklarla ilgili her çeşit iltizami ve tasarrufi işlemler yapabilir, alacaklarına karşılık rehin veya ipotek alabilir bu ipoteklerin terkini talep edebilir, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her çeşit teminat alabilir veya verebilir,

c. Şirket işgal konusuyla ilgili olmak üzere iribat ve satış büroları ile şubeler açabilir, acentelikler, bayiler, distribütörlükler verebilir, franchisee tayin edebilir,

d. İşlerini geliştirmek maksadı ile yerli ve yabancı kuruluşlardan kredi alabilir, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde tahvil çıkarabilir,

10- Ana sözleşmenin şirketin sermayeye ait 6.maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

#### **Sermaye ve Hisse Devri Madde 6:**

Şirketin sermayesi 106.250.- (Yüzaltıbinikiyüzelli) Yeni Türk Lirasıdır.

Bu sermaye her biri 1 YTL. nominal değerde 106.250 hisseye ayrılmıştır.

Bundan önceki 50.000.- YTL sermayenin tamamı ödenmiştir.

Bu defa arttırılan 56.250.- YTL nakit sermayenin;

11.250,00 YTL. Tayfun Özpak  
11.250,00 YTL. Ebru Başaran  
11.250,00 YTL. Recep Derya Bilgiç  
11.250,00 YTL. Cengiz Öğretir  
11.250,00 YTL. Aykut Dilibal

tarafından muvazaadan ari olarak ve tamamen taahhüt edilmiş olup, tescil tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içinde nakit olarak ödenecektir.

Sermaye artışından sonra şirketin hisse yapısı aşağıda gösterildiği şekilde olacaktır.

21.250 hisseye tekabül eden 21.250,00 YTL. Tayfun Özpak  
21.249 hisseye tekabül eden 21.249,00 YTL. Ebru Başaran  
21.250 hisseye tekabül eden 21.250,00 YTL. Recep Derya Bilgiç  
21.250 hisseye tekabül eden 21.250,00 YTL. Cengiz Öğretir  
21.250 hisseye tekabül eden 21.250,00 YTL. Aykut Dilibal  
1 hisseye tekabül eden 1,00 YTL. Elif Yahşi

Sermayenin tamamı ödenmediğiçe hamiline hisse senedi çıkarılamaz. Yönetim Kurulu hisse senetlerinin değişik kupürler halinde bastırılmasına karar verebilir.

Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Nama yazılı hisse senetlerinin devri ciro edilmiş senedin teslimi ile mümkündür. Bedellerinin tamamı ödenmemiş veya henüz hisse senetlerine bağlanmamış hisselerin devri temlik yolu ile olur. İlmühaberlere veya hisse senetlerine bağlanmış hisselerin devri Türk Ticaret Kanunu'nun hükümlerine göre olur. Sorumlu ortak dışındaki ortakların pay devirlerinde yeni ortağın Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerinde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile Şirket Yönetim Kurulu'na en geç 15 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verilir.

11- Ana sözleşmenin şirketin Yönetim Kurulu ve Süresi ile ilgili 7. maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

#### **Yönetim Kurulu ve Süresi Madde 7:**

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hissedarlar arasından seçilecek en az üç üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Sermaye Piyasası Mevzuatında aranan şartlara haiz olmaları gereklidir.

Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilir.

12- Ana sözleşmenin şirketin Genel kurul ile ilgili 11. maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

#### **Genel Kurul Madde 11:**

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır;

Davet Şekli: Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar.Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu'nun 355,365, 366,368 ve 370. maddeleri hükümleri uygulanır.

13- Denetçilere ve Yönetim Kurulu üyelerine bu sıfatlarından dolayı her hangi bir ücret ödenmemesine oybirliği ile karar verildi.

14- Yönetim Kurulu Üyelerine TTK 334. ve 335. maddelerdeki yetkilerin verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Gündemde görülecek başkaca bir husus kalmadığından iş bu zabıt Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri ve Divan heyeti tarafından imzalanmıştır .

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri  
Raşit Ergüden imza  
Divan Başkanı  
Ebru Başaran imza  
Oy Toplama Memuru  
Tayfun Özpak imza  
Zabıt Katibi  
Cengiz Öğretir imza

#### **TE Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Şirketin Ünvanı: TE Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Şirket Adresi: Kozyatağı Bayar Caddesi No:105 D.11 Kadıköy/İstanbul

Ticaret Sicil Memurluğu: İstanbul  
Önceki Sermayesi: 50.000  
Şimdiki Sermayesi: 106.250  
Genel Kurul Tarihi: 23.05.2006

Adı Soyadı/Ünvanı: Tayfun Özpak  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 10.000  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 21.250,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 11.250,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Ebru Başaran  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 9.999  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 21.249,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 11.250,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Elif Yahşi

Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 1  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 1,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 0,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Recep Derya Bilgiç  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 10.000  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 21.250,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 11.250,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Cengiz Öğretir  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 10.000  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 21.250,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 11.250,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Aykut Dilibal  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 10.000  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL: 21.250,00  
Artırımdaki Taahhüt Ettiği Pay Miktarı (YTL): 11.250,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No: -

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğu tasdik olunur  
TE Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Kaşe ve İmza

(5/A)(5/278025)

### **TİCARET ÜNVANLARI**

#### **İSTANBUL**

**İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan**

**Sicil Numarası: 590707-538289**

**Ticaret Ünvanı  
KARSEN GIDA HASAN  
KAHRAMAN**

**İş Adresi:** İstanbul Beykoz Kay-acık Mah. Çavuşbaşı Cad. Sulh Sok. No.5/1

**Ev Adresi:** İstanbul Kadıköy Hasanpaşa Ahmet Rasim Sok. Turhan Berk Apt. No.33/5

20.4.2006 tarihinden itibaren Kafe restaurant işleri ile meşgul olduğunu ve T.C. Devleti tebasında bulunduğunu Noterden tasdikli imzası ile bildirerek tescil isteğinde bulunan tacirin Ticaret ünvanı yukarıda yazılı şekilde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak 1.6.2006 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

(5/A)(5/274572)

(Baştarafı 197 . Sayfada)  
Adres; İkitelli, Giyim San. Sitesi 3. Ada A Blok No:11 Küçükçekmece İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

**Süre**  
**Madde 5:**

Şirketin süresi tescil ve ilan tarihinden başlamak üzere 99 yıldır.

**Sermaye**  
**Madde 6:**

Şirketin sermayesi 100.000 YTL (Yüzbinyetüzlüklirası) dır. Bu sermayenin;

99.000 YTL (Doksan-dokuzbinyetüzlüklirası) Serkan Göksel,

1.000 YTL (Binyenitüzlüklirası) Filiz Göksel, tarafından Muvazaadan ari olarak tamamen taahhüt edilmiştir.

Nakdi sermayenin ¼'ü şirketin kuruluşunun tescil tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalanı ise 26.03.2010 tarihinde ödenecektir.

**İlan**  
**Madde 7:**

Şirkete ait ilanlar T.T.K.'nın 37. maddesi hükümleri saklı kalmak şartı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde en az bir gazete ile asgari yedi gün evvel yapılır.

**Şirketin İdaresi**  
**Madde 8:**

Şirketin işleri ve muameleleri ortaklar kurulu tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yürütülür. İlk yirmi yıl için Serkan Göksel şirket müdürü seçilmiştir.

**Temsil**  
**Madde 9:**

Şirketi müdürler temsil eder. Şirketi temsil ve ilzam edecek imzalar ortaklar kurulu tarafından tespit, tescil ve ilan ettirilir. İlk yirmi yıl müdür seçilen Serkan Göksel'in ahzu kabz yetkisiyle münferit imzası ile temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

**Hesap Dönemi**  
**Madde 10:**

Şirketin hesap yılı, 1 ocak ve 31 aralık tarihleri arasındadır. İlk hesap yılı tescil tarihinden başlayıp 31 aralık sonunda biter.

**Karın Dağıtım**  
**Madde 11:**

Şirketin safi karı yapılmış her çeşit masrafların çıkarılmasından sonra kalan miktardır. %5 ihtiyat akçesi ayrıldıktan sonra kalan miktar hissedarlara ödenmiş sermaye üzerinden hisseleri oranında dağıtılır. Karın bir kısmının

hissedarlara dağıtılması veya şirket adına işletilmesi veya memurlara, hizmetlilere ikramiye olarak verilmesi gibi kararlar şirket sermayesinin %51'ini temsil eden hissedarların kararına bağlıdır.

**İhtiyat Akçesi**  
**Madde 12:**

Safi kardan her yıl öncelikle %5 ihtiyat akçesi ayrılır. İhtiyat akçesi şirket sermayesinin %20'sine çıkıncaya kadar ayrılır. Kanuni ve ihtiyari akçeleriyle, kanun ve bu ana sözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar safi kardan ayrılmadıkça hissedarlara dağıtılmaz.

**Kanuni Hükümler**  
**Madde 13:**

Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında T.T.K.'nın hükümleri uygulanır.

Serkan Göksel İmza  
Filiz Göksel İmza

(10/A)(1/159807)

**İstanbul Ticaret Sicili**  
**Memurluğundan**

**Sicil Numarası:660990**

**Ticaret Ünvanı:**  
**ANT ULUSLARARASI İŞ**  
**GELİŞTİRME DANIŞMANLIK**  
**TANITIM VE TURİZM Tİ-**  
**CARET LİMİTED ŞİRKETİ**

**Ticari İkametgahı:** İstanbul Kadıköy Merdivenköy Mah. Şairarşi Cad. Hamle Sok. C.Sözen Apt. No.19/10

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı ve 28.3.2008 tarihinden beri kurulmuş olan limited şirketin Üsküdar 17. Noterliğinden 27.3.2008 tarih ve 5624 sayılı ile onaylı esas mukavelesinin tescil ve ilanı istenmiş olup, Üsküdar 17. Noterliğinden 27.3.2008 tarih ve 5623 sayılı ile onaylı imza beyannamesi memuriyetimize verilmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 28.3.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Ant Uluslararası İş Geliştirme**  
**Danışmanlık Tanıtım ve Turizm**  
**Ticaret Limited Şirketi**

**Ana Sözleşmesi**

**Kurucular**  
**Madde:1**

-Aşağıda adları, soyadları, ikametgahları ve uyrukları yazılı kurucular arasında TTK hükümlerine göre bir Limited Şirket kurulmuştur.

Kurucuların

Sıra No:1  
Adı Soyadı:Bilal Sungur Özkan  
T.C. Kimlik No:66040034924  
İkametgah Adresi: Merdivenköy Mahallesi Şairarşi Caddesi Hamle Sokak Cemile Sözen Apartmanı No:19/10 Kadıköy / İst.  
Uyruğu:T.C.

Sıra No:2  
Adı Soyadı:Engin Ersöz  
T.C. Kimlik No:10211639586  
İkametgah Adresi: Barbaros Mahallesi Mütevellî Çeşme Caddesi Pınar Apartmanı No:62/43 Üsküdar / İst.  
Uyruğu:T.C.

**Şirketin Ünvanı**  
**Madde:2**

-Şirketin Ünvanı Ant Uluslararası İş Geliştirme Danışmanlık Tanıtım ve Turizm Ticaret Limited Şirketi'dir.

**Amaç ve Konu**  
**Madde:3**

-Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır.

a-Şirket yurt içi ve yurt dışında her türlü özel ve kamu kurum ve kuruluşlarına özel eğitim vermek, danışmanlık hizmetlerinde bulunmak. Her türlü ürün, sistem ve personel belgeleri almak ve vermek. Her türlü Ürün, sistem ve personel belgeleri alanında özel eğitim vermek ve belgelendirme hizmetlerinde bulunmak. Sistem ve organizasyonlarını kurmak. Teknolojik altyapılarını kurmak. Kurslar ve özel dershaneler açmak, işletmek, kiralamak ve kiraya vermek.

b- İnsan kaynakları alanında eleman yetiştirmek, iş alanları yaratmak. Özel ve Kamu kurum ve kuruluşlarına insan kaynakları alanında hizmetler vermek ve özel eğitimlerini sağlamak. Kurumsal eğitimler vermek

c-Yurt içinde ve yurt dışında turizm sektörünü ilgilendiren konularda faaliyetlerde bulunmak. Tatil köyleri, otel, motel, kamp, kamping, kafeterya, büfe, lokanta, gazi-no, kantin, marina, plaj gibi tesisleri kurmak, satın almak, satmak, kiralamak ve kiraya vermek, turistik tesislerde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetler düzenlemek;Yurt içinde ve yurt dışında sergi, panayır, seminer gibi etkinlikler düzenlemek, ve bunlara iştirak etmek, bu tür etkinliklere katılacak işadamlarını organize ederek yurt içi ve yurt dışında ticari ve turistik seyahatler düzenlemek. Dış ticaret konusunda gerekli danışmanlık ve eğitim hizmetleri vermek.

d-Yurt içinde ve yurt dışında turistik amaçlı geziler ve turlar düzenlemek. Yerli ve yabancı turistlerin yurt içinde ve yurt dışında konaklama, seyahat taşıma, rehberlik hizmetlerini yürütmek.

e-Her türlü seyahat acenteleri kurmak, kurulmuş acentelere ortak olmak.

f-Uçak, otobüs, gemi gibi tüm ulaşım araçları için her türlü bileti satmak ve bu maksatla bilet satış yerleri açmak.

g-Ticari amaçlı her türlü motorlu araç kiralama hizmetleri verebilir.

h-Her türlü hava, deniz, kara vasıtaları ile şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası yolcu taşımacılığı yapmak. Öğrenci ve personel taşımacılığı yapmak.

i-Aynı amaç için kurulmuş yerli ve yabancı şirketlerle veya diğer gerçek veya tüzel kişilerle kısmen veya uzun vadeli iş birliği tesis etmek veya iştirakler kurabilir.

j-Şirket konusu ile ilgili olarak yurt içinde ve yurt dışında resmi daireler, belediyeler, askeri makamlar, özel veya tüzel kişiler tarafından açılmış veya açılacak olan ihalelere iştirak edebilir, taahhütte bulunabilir kalan ihalelerin tamamını veya bir kısmını aracılık yapmak şartı ile devir ve temlik edebilir.

k-Şirket konusu ile ilgili olarak alım, satım, toptan, perakende, imalat ithalat ihracat acentelik, bayilik, distribütörlük, mümessillik, müşavirlik, eksperlik, şirketin konusu ile ilgili taahhüt, müteahhütlik, komisyonculuk yapmak ve ithalat -ihracat yapmak.

l- Şirket amacını gerçekleştirebilmek için yurt içinden, yurt dışından her türlü kredi, teminat mektubu alabilir, teminat mektuplarına kefil olabilir şirketin mallarını ipotek edebilir, ipotek alabilir. Uzun, orta ve kısa vadeli borçlanmalarda bulunabilir.

**Şirketin Merkezi**  
**Madde:4 -**

-Şirketin Merkezi İstanbul İli Kadıköy İlçesindedir. Adresi Merdivenköy Mahallesi Şairarşi Caddesi Hamle Sokak Cemile Sözen Apartmanı No:19/10 Kadıköy / İstanbul'dur.

Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresten ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

**Süre**  
**Madde:5**

-Şirketin süresi tescil ve ilan tarihinden başlamak üzere 99 (doksan dokuz) yıldır.

**Sermaye**  
**Madde:6**

Şirketin sermayesi 50.000 (ellibin) YTL'dır.Bu sermayenin;

25.000 (Yirmibeşbin) YTL. sı Bilal Sungur Özkan  
25.000 (Yirmibeşbin) YTL. sı Engin Ersöz

tarafından muvazaadan ari olarak ve tamamen taahhüt edilmiştir. Sermayenin ¼'ü şirket kuruluşunun tescil tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalanı ise 20.03.2011 tarihinde ödenecektir.

**İlan**  
**Madde:7**

-Şirkete ait ilanlar, T.T.K. 37. Mad. Hükümleri saklı kalmak şartıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerde en az bir gazete ile asgari yedi gün evvel yapılır.

**Şirketin İdaresi**  
**Madde:8**

-Şirketin işleri ve muameleleri ortaklar kurulu tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yürütülür.

İlk 10 Yıl İçin Şirket Ortaklarından Engin Ersöz (T.C. Kimlik No: 10211639586) Şirket müdürü seçilmiştir.

**Temsil**  
**Madde:9**

-Şirketi müdürler temsil ve ilzam ederler. Şirketi temsil ve ilzam edecek imzalar ortaklar kurulu tarafından tespit, tescil ve ilan ettirilir. Şirketi İlk 10 Yıl İçin Müdür Seçilen Engin Ersöz Ahzu kabz yetkisiyle şirket kaşesi veya ünvanı altında atacağı münferit imzası ile temsil ve ilzama yetkili kılınmıştır.

**Hesap Dönemi**  
**Madde:10**

Şirketin hesap yılı 1 ocak 31 aralık tarihleri arasındadır, ilk hesap yılı tescil tarihinden itibaren 31 aralık gününe kadardır.

**Yedek Akçe**  
**Madde:11**

-Safi kardan her yıl öncelikle %5 ihtiyat akçesi ayrılır. İhtiyat akçesi şirket ödenmiş sermayesinin %20'sine çıkıncaya kadar ayrılır. Kanuni ve ihtiyari yedek akçeler kanun ve bu ana sözleşme hükümlerine göre ayrılması gereken miktar safi kardan ayrılmadıkça hissedarlara kâr dağıtılmaz.

**Karın Dağıtım**  
**Madde:12**

-Şirketin safi kârı, şirket adına yapılmış her türlü masrafların çıkarılmasından sonra kalan miktardır. Kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan miktar ortaklar kurulunca alınacak karara göre hissedarlara hisseleri oranında dağıtılır. Ödenmiş sermayenin %5'i nispetinde ilk temettü ayrılır.

**Kanuni Hükümler**  
**Madde:13 -**

-Bu ana sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında T.T.K. Hükümleri uygulanır.  
Bilal Sungur Özkan  
Engin Ersöz imza

(5/A)(1/159806)

**STATÜ TADİLLERİ**

**İSTANBUL**  
**İstanbul Ticaret Sicili**  
**Memurluğundan**  
**Sicil Numarası:560398**

**Eski Ticaret Ünvanı:**  
**AVRUPA DEĞERLEME VE**  
**DANIŞMANLIK ANONİM**  
**ŞİRKETİ**

**Yeni Ticaret Ünvanı:**  
**AVRUPA GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞ-**  
**MANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul  
(Devamı 199 . Sayfada)

(Başaralı 198 . Sayfada)  
Kadıköy Kozyatağı Bayar Cad.  
No.105 D.11

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 26.3.2008 tarihli olağan genel kurul kararının ve ana sözleşme tadil metninin tescil ve ilanı, pay cetvelinin ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 28.3.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**26/03/2008 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Zaptı**

Avrupa Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin 2007 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 26/03/2008 günü, saat 11:30 da Ergenekon Mh. Cumhuriyet Cd. Dr. Eyüp Aksoy Apt. No.339 K.4 D.4 Şişli / İstanbul adresinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünün 25/03/2008 tarih ve 15524 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri Sayın Raşit Ergüden gözetiminde yapılmıştır.

TTK.'nın 370. Maddesine göre ilansız olarak yapılan toplantıya hissedarlar itiraz etmemiştir. İncelenen hazırlan cetveli muhtevassından 106.250.-YTL.lık şirket sermayesine tekabül eden 106.250 adet hisseden 106.250 adedinin asaleten olmak üzere tamamının toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Ebru Başaran tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1-Divan Başkanlığına Ebru Başaran' ın, Oy Toplama Memurluğuna Tayfun Özpak' ın ve Toplantı Zabıt Katipliğine Cengiz Öğretir' in seçilmesine oy birliği ile karar verildi,

2-Toplantı tutanağının imzası hususunda divan heyetine yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi,

3-Okunan 2007 yılı faaliyetine ilişkin Yönetim Kurulu ve murakıp raporlarının tasvibine oybirliği ile karar verildi.

4-Okunan 2007 yılı bilanço ve kar zarar hesaplarının tasvibine oy birliği ile karar verildi. 2007 yılı 360.385,56 YTL vergi sonrası karının 18.019,28 YTL.'sinin %5 I.tertip yasal yedek akçe olarak ayrılmasına, 5.312,50 YTL.'sinin I.Temettü olarak dağıtılmasına, 93.750.-YTL.'sinin sermayenin 200.000.-YTL.'ye çıkarılması için kullanılmasına ve kalan kısmın %10'u olan 24.330,38 YTL.'nin II.Tertip yedek akçe olarak ayrıldıktan sonraki 218.973,40 YTL.'nin ortaklara II.temettü olarak dağıtılmasına, I. ve II. temettünün ortaklara 05/04/2008 tarihinde ödenmesine oy birliği ile karar verildi.

5- 2007 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyeleri ve denetçinin ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

6- 1 yıllık süre için Metin Ünal'ın denetçi olarak atanmasına oybirliği ile karar verildi.

7- 2008 yılı için Yönetim Kurulu Üyeleri ve Murakıplara, bu sıfatlarından dolayı herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmemesine karar verildi.

8- Ana sözleşmenin şirket Ünvanına ait 2. maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

**Şirketin Ünvanı**  
**Madde 2:**

Şirketin Ünvanı Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'dir.

9-Ana sözleşmenin şirketin sermayeye ait 6.maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

**Sermaye ve Hisse Devri**  
**Madde 6:**

Şirketin sermayesi 200.000.- (İkiyüzbin) Yeni Türk Lirasıdır.

Bu sermaye her biri 1 YTL. nominal değerde 200.000 hisseye ayrılmıştır.

Bundan önceki 106.250.-YTL sermayenin tamamı ödenmiştir.

Bu defa arttırılan 93.750.-YTL sermaye, 2007 yılı dağıtılmayan karlarından karşılanacaktır.

Sermaye artışından sonra şirketin hisse yapısı aşağıda gösterildiği şekilde olacaktır.

40.000 hisseye tekabül eden 40.000,00 YTL. Tayfun Özpak  
40.000 hisseye tekabül eden 40.000,00 YTL. Ebru Başaran  
40.000 hisseye tekabül eden 40.000,00 YTL. Recep Derya Bilgiç  
40.000 hisseye tekabül eden 40.000,00 YTL. Cengiz Öğretir  
40.000 hisseye tekabül eden 40.000,00 YTL. Aykut Dilibal

Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamiline hisse senedi çıkarılamaz. Yönetim Kurulu hisse senetlerinin değişik kupürler halinde bastırılmasına karar verebilir.

Sorumlu değerleme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Nama yazılı hisse senetlerinin devri ciro edilmiş senedin teslimi ile mümkündür. Bedellerinin tamamı ödenmemiş veya henüz hisse senetlerine bağlanmamış hisselerin devri temlik yolu ile olur. İlmühaberlere veya hisse senetlerine bağlanmış hisselerin devri Türk Ticaret Ka-

nunu'nun hükümlerine göre olur. Sorumlu ortak dışındaki ortakların pay devirlerinde yeni ortağın Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerinde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile Şirket Yönetim Kurulu'na en geç 15 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verilir.

10-Yönetim Kurulu Üyelerine TTK 334. ve 335. maddelerdeki yetkilerin verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus kalmadığından iş bu zabıt Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri ve Divan heyeti tarafından imzalanmıştır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri  
Raşit Ergüden İmza  
Divan Başkanı  
Ebru Başaran İmza  
Oy Toplama Memuru  
Tayfun Özpak İmza  
Zabıt Katibi  
Cengiz Öğretir İmza

**Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketin Ünvanı: Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Kozyatağı Bayar Caddesi No.105 D.11 Kadıköy / İstanbul

Ticaret Sicil Memurluğu: İstanbul  
Önceki Sermayesi: 106.250  
Şimdiki Sermayesi 200.000  
Genel Kurul Tarihi:26.03.2008

Adı Soyadı/Ünvanı : Tayfun Özpak  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL. : 21.250,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 40.000,00

Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana n : 18.750,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No. :

Adı Soyadı/Ünvanı : Ebru Başaran  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL. : 21.249,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 40.000,00

Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana n : 18.751,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar : Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No. :

Adı Soyadı/Ünvanı : Recep Derya Bilgiç  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL. : 21.250,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 40.000,00

Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana n : 18.750,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar : Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No. :

Adı Soyadı/Ünvanı : Cengiz Öğretir  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL. : 21.250,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 40.000,00

Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana n : 18.750,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar : Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı

Banka Hesap No. :

Adı Soyadı/Ünvanı : Aykut Dilibal  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL. : 21.250,00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 40.000,00

Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana n : 18.750,00  
Artırımdaki Ödediği Miktar : Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No. :

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğu tasdik olunur. Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Kaşe ve İmza  
(5/A)(1/159727)

**İstanbul Ticaret Sicili**  
**Memurluğundan**

**Sicil Numarası:430632**

**Ticaret Ünvanı:**  
**PANATEL PAZARLAMA**  
**ANONİM ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Kağıthane Seyrantepe Mah. İ.Karaoğlu Cad. Şafak Sok. No.:6

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 26.3.2008 tarihli olağan genel kurul kararının ve ana sözleşme tadil metninin tescil ve ilanı, pay cetvelinin ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 28.3.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Panatel Pazarlama Anonim Şirketi 26.03.2008 Tarihinde Yapılan 2007 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Panatel Pazarlama Anonim Şirketi'nin 2007 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.03.2008 tarihinde saat 15:30' da Seyrantepe Mahallesi İbrahim Karaoğlu Cad. Şafak Sokak No:6 Kağıthane İstanbul adresinde İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2008 tarih ve 15506 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık komiseri Aysun Hafizoğlu'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantının Türk Ticaret Kanunu'nun 370.maddesine göre yapılmasına ortakların ve temsilcilerinin herhangi bir itirazının bulunmadığı görüldü. Hazırlan cetvelinin incelenmesinden, Şirketin toplam 2.800.000,00-YTL (İki milyon Sekiz Yüz Bin) sermayesine tekabül eden 2.800 adet hissenin tamamının asaleten toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzere toplantı Yön. Krl. Bşk. Sayın Meliha Tülay Ağaoğlu tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Divan Başkanlığına Sn. Meliha Tülay Ağaoğlu'nun, oy toplayıcılığına Sn. Ayşe Tülin Olgaç' ın ve kâtipliğe Sn. Ahmet

Yavuz Ağaoğlu'nun seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

2. Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

3. 2007 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Murakıp tarafından verilen rapor okundu ve müzakere edildi.

4. 2007 yılı Bilanço ve Kâr Zarar hesapları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda Bilanço ve Kâr Zarar hesapları oybirliği ile kabul edildi.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri oy birliği ile ibra edildiler. Murakıp oy birliği ile ibra edildi.

6. Denetçiliğe bir yıl süre ile T.C. uyruklu Fatih Sultan Mehmet Mah. Karaca Sk. No. 13 D.4 Sarıyer İstanbul adresinde yerleşik Gökhan Burç'un tekrar seçilmesine

oy birliği ile karar verildi.

7. Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçiye herhangi bir ücret ödenmemesine

oy birliği ile karar verildi.

8. Şirket sermayesinin 2.800.000,00 YTL'.den 5.800.000,00 YTL.'ye çıkartılmasına ve ana sözleşmenin 6.maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine

oybirliği ile karar vermişlerdir.

**Sermaye**  
**Madde:6**

Şirket'in sermayesi 5.800.000,00 (Beş milyon sekiz yüz bin) YTL olup, bu sermaye her biri 1.000 (Bin) YTL değerinde 5.800 adet paya ayrılmış ve tamamen taahhüt edilmiştir. Bundan önceki sermayeyi oluşturan 2.800.000,00 YTL.'nin tamamı ödenmiştir. Bu defa arttırılan kısmı oluşturan 3.000.000,00 YTL.'nin tamamı, muvazaadan arı olarak ortaklar tarafından nakden taahhüt edilmiş olup, ¼'ü tadil tasarısının tescil tarihinden itibaren üç ay içinde, kalamı ise en geç üç yıl içinde ödenecektir.

Bu husustaki ilanlar ana sözleşmenin ilan maddesi uyarınca yapılır.

9. Dilek ve temenniler konusunda söz alan olmadığından toplantıya son verildi.

İş bu tutanak toplantı mahallinde tarafımızca düzenlenerek imza edildi.

Komiser  
Aysun Hafizoğlu İmza

Divan Başkanı  
Meliha Tülay Ağaoğlu İmza

Katip  
Ahmet Yavuz Ağaoğlu İmza

Oy Toplayıcı  
Ayşe Tülin Olgaç imza  
(5/A)(1/159677)

(Başaralı 270 . Sayfada)

1) Şirket merkez adresinin Cemil Topuzlu Caddesi Suzan Apartmanı Numara 75 Daire:4 Caddebostan / Kadıköy / İstanbul adresine nakil edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Ortak  
Savaş Çulha imza  
Ortak  
Haluk Karğılı imza

(5/A)(24/493399)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil No: 537104

**Ticaret Ünvanı**  
**ŞAHİN KARDEŞLER**  
**MADENCİLİK EMLAKÇILIK**  
**NAKLİYAT İNŞAAT VE**  
**HALICILIK TİCARET**  
**LİMİTED ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Ümraniye İstiklal Mah. Kavaklıdere Cad. No: 5 D.5

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Üsküdar 4.Noterliğinden 24.09.2008 tarih 37172 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 22.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Karar No: 2008/4  
Toplantı Tarihi: 22.09.2008  
Toplantıya Katılanlar: Alpaslan Şahin-Salim Şahin

Şirket ortakları bugün şirket merkezinde toplanarak aşağıda yazılı hususları karar altına almışlardır.

1) Şirketin Merkezi 22.09.2008 tarihinden itibaren İstiklal Mah. Kavaklıdere Cad. No: 5 D:5 Ümraniye / İstanbul adresine aktarılmıştır.

Ortaklar Kurulu  
Alpaslan Şahin imza  
Salim Şahin imza

(5/A)(24/493351)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil No: Kadıköy-3755

**Ticaret Ünvanı**  
**SARPÜR PETROL**  
**ÜRÜNLERİ SANAYİ VE**  
**TİCARET LİMİTED**  
**ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Maltepe Zümrütevler Mah. Memleket Sok. No.8 Kat.3

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Kadıköy 27.Noterliğinden 21.10.2008 tarih 32157 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 22.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

muzaiki vesikalara dayanılarak 22.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Karar No: 2008/3  
Karar Tarihi: 20.10.2008  
Toplantıya Katılanlar: Şahap Sanyar, Sibel Sanyar

Şirket ortakları şirket merkezinde yaptıkları ortaklar kurulu toplantısında gündemdeki maddeleri görüşerek aşağıdaki kararları almışlardır.

1. Şirket merkez adresinin, Zümrütevler Mahallesi, Memleket Sokak No: 8 Kat: 3 Maltepe-İstanbul adresine nakledilmesine;

Oy birliği ile karar verilmiştir.

Şahap Sanyar imza  
Sibel Sanyar imza

(5/A)(24/493299)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil No: 296419

**Ticaret Ünvanı**  
**BİLF A MÜHENDİSLİK**  
**ELEKTRONİK GÜVENLİK**  
**SİSTEMLERİ SANAYİ VE**  
**TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Şişli H. Rıfat Paşa Mah. Perpa Ticaret Merkezi B Blok K.5 No.162

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Beyoğlu 25. noterliğinden 22.10.2008 tarih 50383 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Bilfa Mühendislik Elektronik Güvenlik Sistemleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi**

Ortaklar Kurulu Kararı

Karar Tarihi: 01.10.2008  
Karar No: 2008/01  
Katılanlar: Seydullah Yuyucu-Neslihan Yuyucu  
Kararın Özeti: Merkez Nakli

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususu karar altına almışlardır.

1. "H.Rıfat Paşa Mah. Perpa Ticaret Merkezi b Blok Kat. 8 No: 889 Şişli / İstanbul" adresteki şirket merkezimizi "H. Rıfat Paşa Mah. Perpa Ticaret Merkezi B Blok Kat. 5 No: 162 Şişli / İstanbul" adresine nakledilmesine;

2. Keyfiyetin tescil ve ilan edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Ortak  
Seydullah Yuyucu imza

Ortak  
Neslihan Yuyucu imza

(5/A)(24/495006)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil No: 570180

**Ticaret Ünvanı**  
**AĞCABEYOĞLU TEKSTİL**  
**BASIN YAYIN SANAYİ VE**  
**DIŞ TİCARET LİMİTED**  
**ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Eminönü Vedinli Tevfik Paşa Cad. No.19

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin İstanbul 17. noterliğinin 22.10.2008 tarih 24231 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Ağcabeyoğlu Tekstil Basın Yayın Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi**

Karar No: 5  
Karar Tarihi: 10.10.2008  
Karar Mevzuu: Merkez Adres Değişikliği hak.

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususları karar altına almışlardır.

Kemal Paşa Mah. Genç Türk Cad. Ağa Yokuşu Sok. No: 13/32 Eminönü / İstanbul adresinde bulunan şirket merkezimizi 01.10.2008 tarihinden itibaren Vedinli Tevfik Paşa Cad. No: 19 / Eminönü / İstanbul adresine taşınmıştır.

Şirket Müdürü  
Erol Ağca imza  
Ortak  
Mehmet Ağca imza  
Ortak  
Remziye Ağca imza

(5/A)(24/495177)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil No: 361462

**Ticaret Ünvanı**  
**YÜKSEL KIRTASIYE**  
**AMBALAJ OYUNCAK**  
**SANAYİ VE TİCARET**  
**LİMİTED ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Zeytinburnu Nuripaşa Mah. 58 Bulvar cad. 55/3 Sok. No.28/7

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Beyoğlu 25. noterliğinden 22.10.2008 tarih 50369 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Yüksel Kırtasiye Ambalaj Oyuncak San. ve Tic. Ltd. Şti.**  
**Karar**

Karar No: 9  
Karar Tarihi: 22.10.2008  
Kararın Konusu: Adres Nakli

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıda yazılı olan hususu karar altına almışlardır.

58 Bulvar Cad. No:90/A Bodrum Zeytinburnu / İstanbul adresinde bulunan şirket merkezimizi Nuripaşa Mahallesi 58 Bulvar cad. 55/3 Sokak No: 28/7 Zeytinburnu / İstanbul adresine naklettik.

Bu karar ortakların oy birliği ile alınmıştır.

Ortak Murat Yüksel imza  
Ortak Hülya Funda Bediroğlu imza

(5/A)(24/495039)

### İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası: 560398

**Ticaret Ünvanı:**  
**AVRUPA GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE**  
**DANIŞMANLIK ANONİM**  
**ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Kadıköy Kozyatağı Bayar Cad.No.105 D.11

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 12.9.2008 tarihli olağanüstü genel kurul kararının ve anasözleşme tadil metninin tescil ve ilanı, pay cetvelinin ilanı istenmiş olmakla,6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 22.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**  
**12.09.2008 Tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Zaptı**

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 12.09.2008 günü, saat 10:00 da Bayar Cd. No. 105 D. 11 Kozyatağı Kadıköy/İstanbul adresinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğünün 11.09.2008 tarih ve 55567 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri Sayın Yıldız Görür ün gözetiminde yapılmıştır.

TTK'nun 370. Maddesine göre ilansız olarak yapılan toplantıya hissedarlar itiraz etmemiştir. İncelenen hazırlan cetveli muhtevastan 200.000.- YTL. lık şirket sermayesine tekabül eden 200.000 adet hissedan 200.000 adedinin asaleten olmak üzere tamamının toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Ebru Başaran tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1- Divan Başkanlığına Ebru Başaran'ın, Oy Toplama Memurluğuna Tayfun Özpak'in ve Toplantı Zabıt Katipliğine Cengiz Öğretir'in seçilmesine oy birliği ile karar verildi,  
2- Toplantı tutanağının imzası hususunda divan heyetine yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi,

3- Ana sözleşmenin şirketin sermayeye ait 6.maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

**Sermaye ve Hisse Devri**  
**Madde 6:**

Şirketin sermayesi 240.000.- (İkiyüzkırkbin) Yeni Türk Lirasıdır.Bu sermaye her biri 1 YTL. nominal değerde 240.000 hisseye ayrılmıştır.

Bundan önceki 200.000.- YTL sermayenin tamamı ödenmiştir.

Bu defa arttırılan 40.000.- YTL sermaye,2006 yılı dağıtılmayan karlarından karşılanacaktır.

Sermaye artışından sonra şirketin hisse yapısı aşağıda gösterildiği şekilde olacaktır.

48.000 hisseye tekabül eden 48.000,00 YTL. Tayfun Özpak  
48.000 hisseye tekabül eden 48.000,00 YTL. Ebru Başaran  
48.000 hisseye tekabül eden 48.000,00 YTL. Recep Derya Bilgiş  
48.000 hisseye tekabül eden 48.000,00 YTL. Cengiz Öğretir  
48.000 hisseye tekabül eden 48.000,00 YTL. Aykut Dilibal  
Sermayenin tamamı ödenmediğçe hamiline hisse senedi çıkarılamaz.Yönetim Kurulu hisse senetlerinin değişik kupürler halinde bastırılmasına karar verebilir.

Sorumlu değerleme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Nama yazılı hisse senetlerinin devri ciro edilmiş senedin teslimi ile mümkündür. Bedellerinin tamamı ödenmemiş veya henüz hisse senetlerine bağlanmamış hisselerin devri temlik yolu ile olur. İlmühaberlere veya hisse senetlerine bağlanmış hisselerin devri Türk Ticaret Kanunu'nun hükümlerine göre olur. Sorumlu ortak dışındaki ortakların pay devirlerinde yeni ortağın Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerinde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile Şirket Yönetim Kurulu'nca en geç 15 gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verilir.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus kalmadığından iş bu zabıt Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri ve Divan heyeti tarafından imzalanmıştır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri

Yıldız Görür imza  
Divan Başkanı  
Ebru Başaran imza  
Oy Toplama Memuru  
Tayfun Özpak imza  
Zabıt Katibi  
Cengiz Öğretir imza

**Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketin Ünvanı: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Kozyatağı Bayar Caddesi No.105 D.11 Kadıköy/İstanbul

(Devamı 272 . Sayfada)

(Başarafi 271. Sayfada)  
Ticaret Sicil Memurluğu: İstanbul  
Önceki Sermayesi: 200,000  
Şimdiki Sermayesi: 240,000  
Genel Kurul Tarihi: 12.09.2008

Adı Soyadı/Ünvanı: Tayfun Özpak  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 40,000.00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 48,000.00  
Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana: 8,000.00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No.: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Ebru Başaran  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 40,000.00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 48,000.00  
Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana: 8,000.00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No.: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Recep Derya Bilgiç  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 40,000.00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 48,000.00  
Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana: 8,000.00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No.: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Cengiz Öğretir  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 40,000.00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 48,000.00  
Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana: 8,000.00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No.: -

Adı Soyadı/Ünvanı: Aykut Dilibal  
Artırım Öncesi Pay Miktarı TL.: 40,000.00  
Artırım Sonrası Pay Miktarı YTL. : 48,000.00  
Artırımdaki Dağıtılmamış Kar-dan Karşılana: 8,000.00  
Artırımdaki Ödediği Miktar: -  
Artırımdaki Ödemeyi Yaptığı Banka Hesap No.: -

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğu tasdik olunur  
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Kaşe ve imza

(5/A)(24/493362)

UMUMİ HEYET TOPLANTILARI

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan

Sicil Numarası: 358943

Ticaret Ünvanı:  
APLUS HASTANE  
OTELCİLİK HİZMETLERİ  
ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul  
Kadıköy Tekin Sok.No.8

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 30.7.2008 tarihli olağan genel kurul kararının, Beyoğlu 36.Noterliğinden 9.10.2008 tarih 47523 sayı ile onaylı yönetim kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla,6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**A Plus Hastane Otelcilik Hizmetleri Anonim Şirketi'nin 30/07/2008 Tarihinde Yapılan 2007 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

A Plus Hastane Otelcilik Hizmetleri A.Ş.'nin 2007 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.07.2008 tarihinde, saat 11.30'da, Fahrettin Kerim Gökay Cd. No: 49 Altunizade Üsküdar/İstanbul adresinde, İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 29.07.2008 tarih 48189 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Sayın Ömer Kurtlar'ın gözetiminde T.T.K.'nın 370. maddesine göre ilansız olarak toplanmıştır.

TTK'nın 370. maddesine göre ilansız yapılmak istenilen bu toplantıda pay sahipleri ve vekillerinin herhangi bir itirazlarının bulunmadığının, şirketin 500.000 YTL sermayesine tekabül eden 500.000 adet payının asaleten olmak üzere tamamının temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ali Aydınlar tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Divan Başkanlığı'na Mehmet Ali Aydınlar'ın, Oy Toplama Memurluğu'na Tarık Nasser in, Katipliğe Mehmet Çevik'in seçilmelerine, toplantı tutanağını pay sahipleri adına imzalamak üzere Divan Heyeti'ne tutanağı imzalama yetkisinin verilmesine oybirliği ile karar verildi.

2. 2007 yılı hesap muamelelerine ait yönetim kurulu ve denetçiler raporu ile bilanço ve gelir tablosu hesapları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama neticesinde 2007 yılına ilişkin olarak hazırlanan yönetim kurulu ve denetçiler raporları ile mali tablolar oybirliği ile tasdik edildi.

3. Yönetim Kurulu üyeleri ve Denetçiler'in 2007 yılında yapmış oldukları muamele, fiil ve işlemlerinden ötürü aynı ibra edilmelerine oybirliği ile karar verildi.

4. 2007 yılı karından gerekli yasal kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmının ortaklara 2008 yılında dağıtılmamasına oybirliği ile karar verildi.

5. Yönetim Kurulu üyelerinin sayısının altı (6) olarak belirlenmesi, yeni üyelerin seçimi ve ücretlerinin tespiti hususu görüşüldü. Kandilli Rasathane Cd. İdman Sok. No 5 Demirevler Sit. Üsküdar/İstanbul'da

mukim 40678758094 T.C. Kimlik numaralı Mehmet Ali Aydınlar, Kandilli Rasathane Cd. İdman Sok. No 5 Demirevler Sit. Üsküdar/İstanbul'da mukim 40666758440

T.C. Kimlik numaralı Hatice Seher Aydınlar ve Kandilli Rasathane Cd. idman Sok. No 5 Demirevler Sit. Üsküdar/İstanbul'da mukim 40651758950 T.C. Kimlik numaralı Zeynep Aydınlar'ın yeni den yönetim kurulu üyesi olarak üç sene için görev yapmak üzere atanmalarına ve onlara ilaveten Walnut Holding Cooperative U.A.'yı temsilen Fransız uyruklu Villa 24, Street 39, Safa 1, Dubai, Birleşik Arap Emirlikleri'nde mukim 7290487297 vergi numaralı Marc Matthias Philippe'in, Alman uyruklu 3201 Capricorn Tower, Sheikh Zayed Road, Birleşik Arap Emirlikleri'nde mukim 0470532833 vergi numaralı Ahmed Andreas Al- Shahrabani'nin ve Adnan Saygun Caddesi Palatin Konutları Blok: 1 Daire: 8 34340 Ulus, İstanbul, Türkiye'de mukim 18134332768 T.C. Kimlik numaralı Selçuk Yorgancıoğlu'nun yönetim kurulu üyesi olarak üç sene için görev yapmak üzere atanmalarına oybirliği ile karar verildi. Seçilen Yönetim Kurulu üyelerine ücret verilmemesine oybirliği ile karar verildi. T.T.K. 315 e göre Zeynep Aydınlar ın atanması onaylanmıştır.

6. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 334. ve 335. Maddelerinde belirtileri hususlarda faaliyetlerde bulunabilmeleri için oybirliği ile izin verildi.

7. 2008 yılı için bir yıl süre ile murakıplığa H. Güldem Domaç'ın seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

8. Dilek ve temenniler dinlendi ve toplantıya son verildi.

Divan Başkanı  
Mehmet Ali Aydınlar imza  
Bakanlık Komiseri  
Ömer Kurtlar imza  
Oy Toplama Memuru  
Tarık Nasser imza  
Divan Katibi  
Mehmet Çevik imza

**A Plus Hastane Otelcilik Hizmetleri A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Kararı**

Toplantı Tarihi: 1 Ağustos 2008  
Karar No: 3  
Konu: Yönetim Kurulu Görev Dağılımı

Yönetim kurulu üyeleri bugün Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararı aldılar:

30 Temmuz 2008 tarihinde yapılan 2007 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında şirket yönetim kurulu üyeliklerine üç yıl süre ile seçilen Mehmet Ali Aydınlar'ın Yönetim Kurulu başkanı, Selçuk Yorgancıoğlu'nun Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Hatice Seher Aydınlar, Zeynep Aydınlar, Marc Matthias Philippe ve Ahmed Andreas Al- Shahrabani'nin Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmalarına oybirliği ile karar verildi.

Mehmet Ali Aydınlar imza  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Selçuk Yorgancıoğlu imza  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
Hatice Seher Aydınlar imza  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Zeynep Aydınlar imza  
Yönetim Kurulu Üyesi

Marc Matthias Philippe imza  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Achmed Andreas Al- Shahrabani katılmadı  
Yönetim Kurulu Üyesi

(5/A)(24/495037)

İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan

Sicil Numarası: 90782

Ticaret Ünvanı:  
TOPKAPI VİTAMİNLİ YEM  
SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Beyoğlu Karaköy Bankalar Cad.Bozkurt Han Kat.5

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 17.10.2008 tarihli olağan genel kurul kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla,6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Topkapı Vitaminli Yem Sanayi A.Ş'nin 17.10.2008 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Topkapı Vitaminli Yem San.Anonim Şirketinin 2007 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 17/10/2008 tarihinde saat 11: 00'de şirket merkez adresi olan Bankalar Caddesi Bozkurt Han 19/5 Karaköy/İstanbul adresinde, İstanbul il Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünün 16/10/2008 tarih ve 60617 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Hüseyin Sımrıcı'nın gözetiminde yapılmıştır.

T.T.K. 370'e göre yapılması istenilen toplantıya hiçbir ortağın ve vekilin itiraz etmediği, hazırlanmış cetvelinin tetkikinden, şirketin toplam 50.000.YTL. lik sermayesine tekabül eden 50.000.000 adet hissedin 50.000.00.YTL. lik sermayeye karşılık 50.000.000 adet hissenin asaleten olmak üzere 50.000.000 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Divan Başkanlığına Alan Perese'nin, Oy Toplayıcılığına Feyzullah Keskin'in. ve Katipliğe Aygün Mutluay'ın seçilmelerine oybirliği ile karar verildi.

2. Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

3. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu,Denetçi raporu okundu.

4. Bilanço ve Kar Zarar hesapları okundu.Genel Kurula okunan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu,Bilanço ve Kar Zarar hesapları ile murakıp raporu müzakereye sunuldu.Anılan raporlar ve hesaplar üzerinde söz alan olmadıği görülerek oylamaya geçildi.Aynı gün yapılan oylama neticesinde Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu,Bilanço ve Kar Zarar hesapları ile murakıp raporu oybirliğiyle kabul edildi.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile şirket murakıbbının yapmış olduğu çalışmalardan dolayı İBRA edilmelerine oybirliğiyle karar verildi.

6. Görev süresi sona eren murakıbbın yerine bir yıl süre ile görev yapmak üzere Lale Özkızıltan'ın seçilmesine ve yıllık net 300 YTL ücret ödenmesine oybirliğiyle karar verildi.

7. Yönetim Kurulu Üyelerinin T.T.K. nun 334 ve 335.nci maddelerinde yazılı işlemleri yapabilmeleri konusunda gerekli olan iznin verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

8. Gündemde görüülecek başka bir husus bulunmadığından toplantı Genel Kurul Divan Başkanı tarafından kapatılmıştır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı  
Komiseri

Hüseyin Sımrıcı imza  
Divan Başkanı  
Alan Perese imza  
Oy Toplama Memuru  
Feyzullah Keskin imza  
Katip  
Aygün Mutluay imza

(5/A)(24/494935)

İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan

Sicil No: 363187

Ticaret Ünvanı  
VAT ELEKTRİK SANAYİ  
VE TİCARET LİMİTED  
ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Küçükçekmece İkitelli Org. San. Bölğ. Eskoop San. Sit. C-3 Blok No. 123-125

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Beyoğlu 25. noterliğinden 22.10.2008 tarih 50349 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 23.10.2008 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Karar No: 2008/9

Karar Tarihi: 15.10.2008

Toplantıya Katılanlar: Ferhat Kadan-Ahmet Kadan  
Gündem: Şirket merkezinin taşınması ve şubenin kapatılması.

**Karar**

Bugün şirket merkezinde toplanan "Vat Elektrik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" ortaklar kurulu;

İstanbul, Zeytinburnu, Litros Hastane Yolu Baltaş Sanayi Sitesi No: 79 adresinde bulunan şirket merkezini 15.10.2008 tarihinde İstanbul, Küçükçekmece, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Eskoop Sanayi Sitesi C-3 Blok No: 123-125 adresine taşdı. Ayrıca Zeytinburnu, Merkez Efendi Mahallesi, Çifte Havuzlar Cad. No: 5/7 adresinde bulunan şubeyi de kapattı. İş bu hususun tescil ve ilanına oy birliği ile karar verilmiştir.

Ferhat Kadan imza

Ahmet Kadan imza

(5/A)(24/495041)

(Başarafa 1075. Sayfada)

#### **Gündem Ve Gündem Maddelerinin Görüşülmesi**

**Madde 10 -** (1) Olağan genel kurul gündeminde aşağıdaki hususların yer alması zorunludur:

- Açılış ve toplantı başkanlığının oluşturulması.
- Yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetime tabi şirketlerde denetçi raporlarının ve finansal tabloların görüşülmesi.
- Yönetim kurulu üyeleri ile varsa denetçilerin ibraları.
- Süresi dolan yönetim kurulu üyeleri ile denetime tabi şirketlerde denetçinin seçimi.
- Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi haklarının belirlenmesi.
- Kârin kullanım şeklinin, dağıtımının ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi.
- Varsa esas sözleşme değişikliklerinin görüşülmesi.
- Gerekli görülen diğer konular.

(2) Olağanüstü genel kurul toplantısının gündemini, toplantı yapılmasını gerektiren sebepler oluşturur.

(3)Aşağıda belirtilen istisnalar dışında, toplantı gündeminde yer almayan konular görüşülemez ve karara bağlanamaz:

- Ortakların tamamının hazır bulunması halinde, gündeme oybirliği ile konu ilave edilebilir.
- Kanunun 438 inci maddesi uyarınca, herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır.

c)Yönetim kurulu üyelerinin görevden alınmaları ve yenilerinin seçimi hususları, yıl sonu finansal tabloların müzakeresi maddesiyle ilgili sayılır ve gündemde konuya ilişkin madde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın istem halinde doğrudan görüşülerek karar verilir.

ç) Gündemde madde bulunmasa bile yolsuzluk, yetersizlik, bağlılık yükünün ihlali, birçok şirkette üyelik sebebiyle görevin ifasında güçlük, geçimsizlik, nüfuzun kötüye kullanılması gibi haklı sebeplerin varlığı halinde, yönetim kurulu üyelerinin görevden alınması ve yerine yenilerinin seçilmesi hususları genel kurulda hazır bulunanların oy çokluğuyla gündeme alınır.

(4) Genel kurulda müzakere edilerek karara bağlanmış gündem maddesi, hazır bulunanların oy birliği ile karar verilmedikçe yeniden görüşülüp karara bağlanamaz.

(5) Yapılan denetim sonucunda veya herhangi bir sebeple Bakanlıkça, şirket genel kurulunda görüşülmesi istenen konular gündeme konulur.

(6) Gündem, genel kurul toplantıya çağırان tarafından belirlenir.

#### **Toplantıda Söz Alma**

**Madde 11 -** (1) Görüşülmekte olan gündem maddesi üzerinde söz almak isteyen pay sahipleri veya diğer ilgililer durumu toplantı başkanlığına bildirirler. Başkanlık söz alacak kişileri genel kurula açıklar ve başvuru sırasına göre bu kişilere söz hakkı verir. Kendisine söz sırası gelen kişi, toplantı yerinde bulunmuyor ise söz

hakkını kaybeder. Konuşmalar, bunun için ayrılan yerden, genel kurula hitaben yapılır. Kişiler kendi aralarında konuşma sıralarını değiştirebilirler. Konuşma süresinin sınırlandırılması halinde, sırası gelip konuşmasını yapan bir kişi, konuşma süresi dolduğu zaman, ancak kendinden sonra konuşacak ilk kişi konuşma hakkını verdiği takdirde konuşmasını, o kişinin konuşma süresi içinde tamamlamak koşuluyla sürdürebilir. Diğer bir biçimde konuşma süresi uzatılamaz.

(2) Toplantı başkanınca, görüşülen konular hakkında açıklamada bulunmak isteyen yönetim kurulu üyeleri ile denetçiye şüaya bakılmaksızın söz verilebilir.

(3) Konuşmaların süresi, başkanın veya pay sahiplerinin önerisi üzerine, gündemin yoğunluğu, görüşülmesi gerekli konuların çokluğu, önemi ve söz almak isteyenlerin sayısına göre genel kurulca kararlaştırılır. Bu gibi durumlarda, genel kurul, önce konuşma süresinin sınırlandırılmasının gerekip gerekmeyeceğini ve sonra da sürenin ne olacağı konularında, ayrı ayrı oylamayla karar verir.

(4) Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin görüş ve önerilerini iletmelerine ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

#### **Oylama ve Oy Kullanma Usulü**

**Madde 12-** (1) Oylamaya başlamadan önce, toplantı başkanı, oylanacak konuyu genel kurula açıklar. Bir karar taslağının oylaması yapılacak ise, bu yazılı olarak saptanıp okunduktan sonra, oylamaya geçilir. Oylamaya geçileceği açıklandıktan sonra, ancak usul hakkında söz istenebilir. Bu sırada, talep etmesine rağmen kendisine söz verilmemiş pay sahibi varsa, hatırlatması ve Başkanca doğrulanması koşuluyla konuşma hakkını kullanır. Oylamaya geçildikten sonra söz verilmez.

(2) Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak veya ayağa kalkmak ya da ayrı ayrı kabul veya ret denilmek suretiyle kullanılır. Bu oylar toplantı başkanlığınca sayılır. Gerekliğinde, başkanlık, oy sayımında yardımcı olmak üzere yeter sayıda kişiyi görevlendirebilir. El kaldırmayanlar, ayağa kalkmayanlar veya herhangi bir şekilde beyanda bulunmayanlar “ret” oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir.

(3) Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

#### **Toplantı Tutanağının Düzenlenmesi**

**Madde 13 -** (1) Toplantı başkanınca, pay sahiplerini veya temsilcilerini, bunların sahip

oldukları payları, grupları, sayıları ve itibari değerlerini gösteren hazır bulunanlar listesi imzalanır, genel kurulda sorulan soruların ve verilen cevapların özet olarak, alınan kararların ve her bir karar için kullanılan olumlu ve olumsuz oyların sayılarının tutanakta açık bir şekilde gösterilmesi ile tutanağın Kanun ve ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenmesi sağlanır.

(2) Genel kurul tutanağı toplantı yerinde ve toplantı sırasında daktiloyla, bilgisayarla veya okunaklı şekilde mürekkepli kalem kullanılmak suretiyle el yazısıyla düzenlenir. Tutanağın bilgisayarda yazılabilmesi için toplantı yerinde çıktıkların alınmasına imkân sağlayacak bir yazıcının olması şarttır.

(3) Tutanak en az iki nüsha halinde düzenlenir ve tutanağın her sayfası, toplantı başkanlığı ile katılmış olması halinde Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

(4) Tutanakta; şirketin ticaret ünvanı, toplantı tarihi ve yeri, şirketin paylarının toplam itibari değeri ve pay adedi, toplantıda asaleten ve temsilen olmak üzere temsil edilen toplam pay adedi, katılmışsa Bakanlık temsilcisinin adı ve soyadı ile görevlendirme yazısının tarih ve sayısı, toplantı ilanlı yapılyorsa davetin ne surette yapıldığı, ilansız yapılyorsa bunun belirlenmesi zorunludur.

(5) Toplantıda alınan kararlara ilişkin oy miktarları, hiçbir tereddütte yer vermeyecek şekilde rakamla ve yazıyla tutanakta belirtilir.

(6) Toplantıda alınan kararlara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirtmek isteyenlerin adı, soyadı ve muhalefet gerekçeleri tutanağa yazılır.

(7) Muhalefet gerekçesinin yazılı olarak verilmesi halinde, bu yazı tutanağa eklenir: Tutanakta, muhalefetini belirten ortağın veya temsilcisinin adı, soyadı yazılır ve muhalefet yazısının ekte olduğu belirtilir. Tutanağa eklenen muhalefet yazısı toplantı başkanlığı ve katılmışsa Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

#### **Toplantı Sonunda Yapılacak İşlemler**

**Madde 14-** (1) Toplantı başkanı, toplantı sonunda tutanağının bir nüshasını ve genel kurulla ilgili diğer tüm evrakı toplantıda hazır bulunan yönetim kurulu üyelerinden birine teslim eder. Taraflar arasında düzenlenecek ayrı bir tutanakla bu durum tespit edilir.

(2) Yönetim Kurulu, toplantı tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde, tutanağın noterce onaylanmış bir suretini ticaret sicili müdürlüğüne vermek ve bu tutanakta yer alan tescil ve ilana tabi hususları tescil ve ilan ettirmekle yükümlüdür.

(3) Tutanak, internet sitesi açmakla yükümlü olan şirketlerce genel kurul tarihinden itibaren en geç beş gün içerisinde internet sitesine de konulur.

(4) Toplantı başkanı ayrıca, hazır bulunanlar listesinin, gündemin ve genel kurul toplantı tutanağının bir nüshasını katılmış olması halinde Bakanlık temsilcisine teslim eder.

#### **Toplantıya Elektronik Ortamda Katılma**

**Madde 15-** (1) Genel kurul toplantısına Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda katılma imkânı tanındığı durumda yönetim kurulunca ve toplantı başkanlığınca yerine getirilecek işlemler Kanunun 1527 nci maddesi ve ilgili mevzuat dikkate alınarak ifa edilir.

#### **Üçüncü Bölüm Çeşitli Hükümler**

#### **Bakanlık Temsilcisinin Katılımı Ve Genel Kurul Toplantısına İlişkin Belgeler**

**Madde 16 -** (1) Bakanlık temsilcisinin katılımı zorunlu olan toplantılar için temsilcinin istenmesine ve bu temsilcinin görev ve yetkilerine ilişkin Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hükümleri saklıdır.

(2)Genel kurula katılabilecekler ve hazır bulunanlar listesinin hazırlanmasında, genel kurulda kullanılacak temsil belgeleri ile toplantı tutanağının düzenlenmesinde birinci fıkrada belirtilen Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

#### **İç Yönergede Öngörülmemiş Durumlar**

**Madde 17 -** (1) Toplantılarda, bu İç Yönergede öngörülmemiş bir durumla karşılaşılması halinde genel kurulca verilecek karar doğrultusunda hareket edilir.

#### **İç Yönergenin Kabulü Ve Değişiklikler**

**Madde 18 -** (1) Bu İç Yönerge Altınbaşak Pazarlama Ve Ticaret Anonim Şirketi genel kurulunun onayı ile yönetim kurulu tarafından yürürlüğe konulur, tescil ve ilan edilir. İç Yönergede yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

#### **İç Yönergenin Yürürlüğü**

**Madde 19 -** (1) Bu İç Yönerge, Altınbaşak Pazarlama Ve Ticaret Anonim Şirketi 29.03.2013 tarihli genel kurul toplantısında kabul edilmiş olup, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilanı tarihinde yürürlüğe girer.

Bakanlık Temsilcisi  
Mehmet Yavuz imza  
Toplantı Başkanı  
Ahmet Turgay Denizer imza

#### **Altınbaşak İplik Pazarlama Ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı**

Karar No: 2013/02  
Karar Tarihi: 29.03.2013  
Konu: Görev Taksimi ve İmza Yetkisi Verilmesi

Toplantıya Katılanlar: Ahmet Turgay Denizer, Mustafa Denizer, Kemal Zırh, Sinem Denizer Büke, Selim Denizer.

Altınbaşak İplik Pazarlama Ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır.

1- Şirketimizin 29.03.2013 tarihli Genel Kurul Tutanağında

belirtildiği gibi; Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliklerine 27943971068 TC Nolu Ahmet Turgay Denizer, 27436987972 TC Nolu Mustafa Denizer, 27424988318 TC Nolu Kemal Zırh, 37024629788 TC Nolu Sinem Denizer Büke, 27433988026 TC Nolu Selim Denizer. 3 yıl süreyle seçilmişlerdir.

2- Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Başkanlığına Ahmet Turgay Denizer, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına Mustafa Denizer Üyeliklere Kemal Zırh, Sinem Denizer Büke ve Selim Denizer. olarak görev dağılımı yapmıştır.

3- Şirketimiz, Yönetim Kurulu Üyelerinden Ahmet Turgay Denizer, Mustafa Denizer ve Kemal Zırh'tan herhangi ikisinin ahzu kabz yetkisi ile şirketin ticaret ünvanı veya kaşesi altına atacakları müşterek imzaları ile her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzam edilir.

4- İş bu kararın tescil ve ilanına oybirliğiyle karar verilmiştir

Yönetim Kurulu Başkanı  
Ahmet Turgay Denizer imza  
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı  
Mustafa Denizer imza  
Üye  
Kemal Zırh imza  
Üye  
Selim Denizer imza  
Üye  
Sinem Denizer Büke imza

(5/A)(9/190395)

#### **İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü**

**Sicil Numarası: 560398**

#### **Ticaret Ünvanı AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Kadıköy Kozyatağı Bayar Cad. Sıtmapınar Sok. No: 17/3-4

Ticari merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Kadıköy 29. noterliğinden 29.03.2013 tarih 7206 sayı ile onaylı olağan genel kurul kararının ve ana sözleşme tadil metninin, iç yönergenin tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve müdürlüğümüzdeki vesikalara dayanılarak 05.04.2013 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

#### **Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin 28.03.2013 Tarihinde Yapılan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin 2012 yılına ait genel kurul toplantısı 28.03.2013 tarihinde saat 14.00 de, şirket merkez adresi olan Bayar cad: Sıtmapınar Sk. No: 17/3-4 adresinde yapılmıştır.

İlansız olarak yapılan toplantıya hissedarlar itiraz etmemiştir. Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde,

(Devamı 1077. Sayfada)

(Başararı 1076. Sayfada)  
şirket paylarının 240.000 TL toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 48.000 TL olan, 48.000 payın temsilen, toplam itibari değeri 240.000 TL olan 240.000 payın asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Recep Derya Bilgiç tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Toplantı Başkanlığına Ebru Başaran'ın seçilmelerine oy birliğiyle karar verildi.

2. Genel Kurul toplantı tutanağının imzalanması hususunda toplantı başkanlığına yetki verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

3. Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu okundu ve müzakere edildi.

4. 2012 yılı Denetçi raporu okundu ve müzakere edildi.

5. Bilanço ve kâr/zarar hesapları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda, bilanço ve kâr/zarar hesapları oybirliğiyle tasdik edildi.

Şirket kârından Kanun ve esas sözleşme gereği ayrılması gereken miktarlar ayrıldıktan sonra karın 198.196.05 TL sinin özel fona ayrılmasını kalan 1.250.000,00 TL lik kısmının 05.04.2013 tarihinde 625.000,00 TL ve 05.07.2013 tarihinde de 625.000,00 TL olarak 2 eşit taksitte dağıtılmasına oybirliğiyle karar verildi.

6. Yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri oybirliğiyle ibra edildiler. Yapılan oylama sonucunda, denetçi oybirliğiyle ibra edildi.

7. Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenmemesine oybirliğiyle karar verildi.

8. Yönetim kurulunun Türk Ticaret Kanunu kapsamında Bağımsız denetim yapılması için Genel Kurula sunduğu DELOITTE Türkiye ile sözleşme yapılması konusu oybirliğiyle karar verildi.

9. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddelerinde yazılı işlem ve işlerin yapılması konusunda izin verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

10. Yönetim Kurulu tarafından önerilen Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergenin kabulü, tescil/ilan için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

11. Şirket Esas Sözleşmesinin; Türk Ticaret Kanunuyla uyumlu hale getirilmesi kapsamında; Yönetim Kurulunca önerilen ve Sermaye Piyasası Kurumuna bildirilen 8-10-11-12-13 ve 16. Maddelerinin aşağıdaki şekilde değiştirilmesine oybirliğiyle karar verildi.

#### **Şirketin Temsili Madde 8**

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanununa göre Şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu

Üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere bırakabilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket ünvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu her yıl üyeleri arasından bir başkan ve bulunmadığı zamanlarda ona vekâlet etmek üzere, en az bir başkan vekili seçer. Şirket işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile Yönetim Kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde taksim edileceğini tespit eder.

#### **Denetleme Madde 10**

Şirket mali tabloları Türk Ticaret Kanununun 397 ila 399 maddeleri ve ilgili sair mevzuat uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve denetim Standartları Kurumunca yetkilendirilen bir Bağımsız Denetçi veya Bağımsız Denetim Kuruluşu tarafından denetlenir.

Bağımsız Denetçi veya Bağımsız Denetim Kuruluşu Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak genel kurul tarafından seçilir.

#### **Genel Kurul Madde 11**

Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır;

Davet Şekli: Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar.

A. Toplantı Vaki: Olağan genel kurul toplantıları şirketin hesap devresi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.

B. Oy Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarlar veya vekillerin her hisse için bir oyu vardır. Genel Kurul Toplantılarında hissedarlar kendilerini diğer hissedarlar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Şirket hissedarları olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir.

C. Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı: Şirket genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 409 uncu maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

D. Toplantı Yeri: Genel Kurul, şirketin merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun uygun göreceği Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

#### **Toplantılarda Bakanlık Temsilcinin Bulunması Madde 12**

Gerek olağan ve gerekse olağanüstü genel kurul toplantılarında TC Gümrük ve Ticaret Bakanlığı temsilcisinin

bulunması ve toplantı tutanaklarının ilgililerle birlikte imza edilmesi TTK ve ilgili mevzuat uyarınca yapılır. Bakanlık temsilcisinin bulunması zorunlu olan toplantılarda Bakanlık Temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçersizdir.

Bakanlık temsilcisinin bulunması zorunlu olan genel kurul toplantılarında Bakanlık temsilcisinin bulunmaması halinde toplantı yapılamaz. Bakanlık temsilcisinin yokluğunda alınan kararlar geçerli değildir.

#### **İlan Madde 13**

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 35 inci maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri saklı kalmak şartı ile şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile en az onbeş gün evvel yayınlanır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak Genel Kurulun toplantıya çağırılması ile ilgili ilanlar Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur.

#### **Yedek Akçe Madde 16**

Şirket tarafından ayrılan yedek akçelerin hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 519 ila 523 üncü maddeleri hükümleri uygulanır.

12- 2012 yılı hedeflerine kabul edilebilir ölçülerde ulaşan şirketimizin 2013 yılının daha başarılı geçmesini dileriz.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus kalmadığından iş bu tutanak Divan heyeti tarafından imzalanmıştır.

Divan Başkanı  
Ebru Başaran imza  
Oy Toplama Memuru  
Tayfun Özpak imza  
Zabıt Katibi  
Cengiz Öğretir imza

#### **Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge**

#### **Birinci Bölüm Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

#### **Amaç ve Kapsam Madde 1**

(1) Bu İç Yönergenin amacı; Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi genel kurulunun çalışma esas ve usullerinin, Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmesidir. Bu İç Yönerge, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketinin tüm olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını kapsar.

#### **Dayanak Madde 2**

(1) Bu İç Yönerge, Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle

Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yönetim kurulunca hazırlanmıştır.

#### **Tanımlar Madde 3**

(1) Bu İç Yönergede geçen;  
a) Birleşim: Genel kurulun bir günlük toplantısını,  
b) Kanun: 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,  
c) Oturum: Her birleşimin dinlenme, yemek arası ve benzeri nedenlerle kesilen bölümlerinden her birini,  
ç) Toplantı: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını,  
d) Toplantı başkanlığı: Kanunun 419 uncu maddesinin birinci fıkrasına uygun olarak genel kurul tarafından toplantıyı yönetmek üzere seçilen toplantı başkanından, gereğinde genel kurulca seçilen toplantı başkan yardımcısından, toplantı başkanınca belirlenen tutanak yazmanından ve toplantı başkanının gerekli görmesi halinde oy toplama memurundan oluşan kurulu, ifade eder.

#### **İkinci Bölüm Genel Kurulun Çalışma Usul ve Esasları**

#### **Uyulacak Hükümler Madde 4**

(1) Toplantı, Kanunun, ilgili mevzuatın ve esas sözleşmenin genel kurula ilişkin hükümlerine uygun olarak yapılır.

#### **Toplantı Yerine Giriş ve Hazırlıklar Madde 5**

(1) Toplantı yerine, yönetim kurulu tarafından düzenlenen hazır bulunanlar listesine kayıtlı pay sahipleri veya bunların temsilcileri, yönetim kurulu üyeleri, var ise denetçi, görevlendirilmiş ise Bakanlık temsilcisi ve toplantı başkanlığına seçilecek veya görevlendirilecek kişiler girebilir.

(2) Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca kurulan elektronik genel kurul sisteminden tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin temsil belgeleri ile birlikte kimliklerini göstermeleri, tüzel kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin de yetki belgelerini ibraz etmeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır. Söz konusu kontrol işlemleri, yönetim kurulunca veya yönetim kurulunca görevlendirilen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesince yahut yönetim kurulunca görevlendirilen kişi veya kişiler tarafından yapılır.

(3) Tüm pay sahiplerini alacak şekilde toplantı yerinin hazırlanmasına, toplantı sırasında ihtiyaç duyulacak kırtasiyenin, dokümanların, araç ve gereçlerin toplantı yerinde hazır bulundurulmasına ilişkin görevler yönetim kurulunca yerine getirilir.

#### **Toplantının Açılması Madde 6**

(1) Toplantı şirket merkezinin bulunduğu yerde önceden ilan edilmiş zamanda (Kanunun 416 ncı maddesinde belirtilen çağrısız toplantı hükümleri saklıdır) yönetim kurulu başkanı ya da başkan yardımcısı veya yönetim kurulu üyelerinden birisi tarafından, Kanunun 418 inci ve 421 inci maddelerinde belirtilen nisapların sağlandığının bir tutanakla tespiti üzerine açılır.

#### **Toplantı Başkanlığının Oluşturulması Madde 7**

(1) Bu İç Yönergenin 6 ncı maddesi hükmü uyarınca toplantıyı açan kişinin yönetiminde öncelikle önerilen adaylar arasından genel kurulun yönetiminden sorumlu olacak pay sahibi olma zorunluluğu da bulunmayan bir başkan ve gerek görülürse başkan yardımcısı seçilir.

(2) Başkan tarafından en az bir tutanak yazmanı ve gerekli görülürse yeteri kadar oy toplama memuru görevlendirilir.

(3) Toplantı başkanlığı, toplantı tutanağını ve bu tutanağa dayanak oluşturan diğer evrakı imzalama hususunda yetkilidir.

(4) Toplantı başkanı genel kurul toplantısını yönetirken Kanuna, esas sözleşmeye ve bu İç Yönerge hükümlerine uygun hareket eder.

#### **Toplantı Başkanlığının Görev ve Yetkileri Madde 8**

(1) Toplantı başkanlığı, başkanın yönetiminde aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir:

a) Toplantının ilanda gösterilen adreste yapılıp yapılmadığını ve esas sözleşmede belirtilmişse toplantı yerinin buna uygun olup olmadığını incelemek.

b) Genel kurulun toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, internet sitesi açmakla yükümlü olan şirketlerin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılıp çağrılmadığını, bu çağrının, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılıp yapılmadığını, pay defterinde yazılı pay sahiplerine, önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazetelerin iadeli taahhütlü mektupla bildirilip bildirilmediğini incelemek ve bu durumu toplantı tutanağına geçirmek.

c) Toplantı yerine giriş yetkisi olmayanların, toplantıya girip girmediklerini ve toplantı yerine girişle ilgili olarak bu İç Yönergenin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında hüküm altına alınan görevlerin yönetim kurulunca yerine getirilip getirilmediğini kontrol etmek.

ç) Genel kurulun, Kanunun 416 ncı maddesi uyarınca çağrısız toplanması halinde pay sahiplerinin veya temsilcilerinin tümünün hazır bulunup bulunmadığını, toplantının bu

(Devamı 1078. Sayfada)

(Baştarafı 1077. Sayfada)  
şekilde yapılmasına itiraz olup olmadığını ve nisabın toplantı sonuna kadar korunup korunmadığını incelemek.

d) Değişikliğe gidilmiş ise değişiklikleri de içeren esas sözleşmenin, pay defterinin, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetçi raporlarının, finansal tabloların, gündemin, gündemde esas sözleşme değişikliği varsa yönetim kurulunca hazırlanmış değişiklik tasarısının, esas sözleşme değişikliği Gümrük ve Ticaret Bakanlığının iznine tabi olması durumunda ise Bakanlıktan alınan izin yazısı ve eki değişiklik tasarısının, yönetim kurulu tarafından düzenlenmiş hazır bulunanlar listesinin, genel kurul erteleme üzerine toplantıya çağırılmışsa bir önceki toplantıya ilişkin erteleme tutanağının ve toplantıya ilişkin diğer gerekli belgelerin eksiksiz bir biçimde toplantı yerinde bulunup bulunmadığını tespit etmek ve bu durumu toplantı tutanağında belirtmek.

e) Hazır bulunanlar listesini imzalamak suretiyle asaleten veya temsilen genel kurula katılanların kimlik kontrolünü itiraz veya lüzum üzerine yapmak ve temsil belgelerinin doğruluğunu kontrol etmek.

f) Murahhas üyeler ile en az bir yönetim kurulu üyesinin ve denetime tabi şirketlerde denetçinin toplantıda hazır olup olmadığını tespit etmek ve bu durumu toplantı tutanağında belirtmek.

g) Gündem çerçevesinde genel kurul çalışmalarını yönetmek, Kanunda belirtilen istisnalar haricinde gündem dışına çıkılmasını önlemek, toplantı düzenini sağlamak, bunun için gerekli tedbirleri almak.

ğ) Birleşimleri ve oturumları açmak, kapatmak ve toplantıyı kapatmak.

h) Müzakere edilen hususlara ilişkin karar, tasarı, tutanak, rapor, öneri ve benzeri belgeleri genel kurula okumak ya da okutmak ve bunlarla ilgili konuşmak isteyenlere söz vermek.

i) Genel kurulca verilecek kararlara ilişkin oylama yaptırmak ve sonuçlarını bildirmek.

i) Toplantı için asgari nisabın toplantının başında, devamında ve sonunda muhafaza edilip edilmediğini, kararların Kanun ve esas sözleşmede öngörülen nisaplara uygun olarak alınıp alınmadığını gözetmek.

j) Kanunun 428 inci maddesinde belirtilen temsilciler tarafından yapılan bildirimleri genel kurula açıklamak.

k) Kanunun 436 ncı maddesi uyarınca, oy hakkından yoksun olanların anılan maddede belirtilen kararlarda oy kullanmalarını önlemek, oy hakkına ve imtiyazlı oy kullanımına Kanun ve esas sözleşme uyarınca getirilen her türlü sınırlamayı gözetmek.

l) Sermayenin onda birine (ahlak açık şirketlerde yirmide birine) sahip pay sahiplerinin istemi üzerine finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konuların görüşülmesini, genel kurulun bu konuda karar almasına gerek

olmaksızın bir ay sonra yapılacak toplantıda görüşülmek üzere ertelemek,

m) Genel kurul çalışmalarına ait tutanakların düzenlenmesini sağlamak, itirazları tutanağa geçirmek, karar ve tutanakları imzalamak, toplantıda alınan kararlara ilişkin lehte ve aleyhte kullanılan oyları hiçbir tereddüde yer vermeyecek şekilde toplantı tutanağında belirtmek.

n) Toplantı tutanağını, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunu, denetime tabi şirketlerde denetçi raporlarını, finansal tabloları, hazır bulunanlar listesini, gündemi, önergeleri, varsa seçimlerin oy kâğıtlarını ve tutanaklarını ve toplantıyla ilgili tüm belgeleri toplantı bitiminde bir tutanakla hazır bulunan yönetim kurulu üyelerinden birine teslim etmek.

#### **Gündemin Görüşülmesine Geçilmeden Önce Yapılacak İşlemler**

##### **Madde 9**

(1) Toplantı başkanı, genel kurula toplantı gündemini okur veya okutur. Başkan tarafından gündem maddelerinin görüşülme sırasına ilişkin bir değişiklik önerisi olup olmadığı sorulur, eğer bir öneri varsa bu durum genel kurulun onayına sunulur. Toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğunun kararıyla gündem maddelerinin görüşülme sırası değiştirilebilir.

#### **Gündem ve Gündem Maddelerinin Görüşülmesi**

##### **Madde 10**

(1) Olağan genel kurul gündeminde aşağıdaki hususların yer alması zorunludur:

a) Açılış ve toplantı başkanlığının oluşturulması.

b) Yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetime tabi şirketlerde denetçi raporlarının ve finansal tabloların görüşülmesi.

c) Yönetim kurulu üyeleri ile varsa denetçilerin ibraları.

ç) Süresi dolan yönetim kurulu üyeleri ile denetime tabi şirketlerde denetçinin seçimi.

d) Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi haklarının belirlenmesi.

e) Kârın kullanım şeklinin, dağıtımının ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi.

f) Varsa esas sözleşme değişikliklerinin görüşülmesi.

g) Gerekli görülen diğer konular.

(2) Olağanüstü genel kurul toplantısının gündemini, toplantı yapılmasını gerektiren sebepler oluşturur.

(3)Aşağıda belirtilen istisnalar dışında, toplantı gündeminde yer almayan konular görüşülemez ve karara bağlanamaz:

a) Ortakların tamamının hazır bulunması halinde, gündeme oybirliği ile konu ilave edilebilir.

b) Kanunun 438 inci maddesi uyarınca, herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır.

c)Yönetim kurulu üyelerinin görevden alınmaları ve yenilerinin seçimi hususları, yıl sonu finansal

tabloların müzakeresi maddesiyle ilgili sayılır ve gündemde konuya ilişkin madde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın istem halinde doğrudan görüşülerek karar verilir.

ç) Gündemde madde bulunmasa bile yolsuzluk, yetersizlik, bağlılık yükünün ihlali, birçok şirkette üyelik sebebiyle görevin ifasında güçlük, geçimsizlik, nüfuzun kötüye kullanılması gibi haklı sebeplerin varlığı halinde, yönetim kurulu üyelerinin görevden alınması ve yerine yenilerinin seçilmesi hususları genel kurulda hazır bulunanların oy çokluğuyla gündeme alınır.

(4) Genel kurulda müzakere edilerek karara bağlanmış gündem maddesi, hazır bulunanların oy birliği ile karar verilmedikçe yeniden görüşülüp karara bağlanamaz.

(5) Yapılan denetim sonucunda veya herhangi bir sebeple Bakanlıkça, şirket genel kurulunda görüşülmesi istenen konular gündeme konulur.

(6) Gündem, genel kurulu toplantıya çağırان tarafından belirlenir.

#### **Toplantıda Söz Alma**

##### **Madde 11**

(1) Görüşülmekte olan gündem maddesi üzerinde söz almak isteyen pay sahipleri veya diğer ilgililer durumu toplantı başkanlığına bildirirler. Başkanlık söz alacak kişileri genel kurula açıklar ve başvuru sırasına göre bu kişilere söz hakkı verir. Kendisine söz sırası gelen kişi, toplantı yerinde bulunmuyor ise söz hakkını kaybeder. Konuşmalar, bunun için ayrılan yerden, genel kurula hitaben yapılır. Kişiler kendi aralarında konuşma sıralarını değiştirebilirler. Konuşma süresinin sınırlandırılması halinde, sırası gelip konuşmasını yapan bir kişi, konuşma süresi dolduğu zaman, ancak kendinden sonra konuşacak ilk kişi konuşma hakkını verdiği takdirde konuşmasını, o kişinin konuşma süresi içinde tamamlamak koşuluyla sürdürebilir. Diğer bir biçimde konuşma süresi uzatılamaz.

(2) Toplantı başkanınca, görüşülen konular hakkında açıklamada bulunmak isteyen yönetim kurulu üyeleri ile denetçiye sıraya bakılmaksızın söz verilebilir.

(3) Konuşmaların süresi, başkanın veya pay sahiplerinin önerisi üzerine, gündemin yoğunluğu, görüşülmesi gerekli konuların çokluğu, önemi ve söz almak isteyenlerin sayısına göre genel kurulca kararlaştırılır. Bu gibi durumlarda, genel kurul, önce konuşma süresinin sınırlandırılmasını gerekçesiyle gerekmeceğini ve sonra da sürenin ne olacağı konularında, ayrı ayrı oylamayla karar verir.

(4) Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin görüş ve önerilerini iletmelerine ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

#### **Oylama ve Oy Kullanma Usulü**

##### **Madde 12**

(1) Oylamaya başlamadan önce, toplantı başkanı, oylanacak konuyu genel kurula açıklar. Bir karar taslağının oylaması yapılacak ise, bu yazılı olarak saptanıp okunduktan sonra, oylamaya geçilir. Oylamaya geçileceği açıklandıktan sonra, ancak usul hakkında söz istenebilir. Bu sırada, talep etmesine rağmen kendisine söz verilmemiş pay sahibi varsa, hatırlatması ve Başkanca doğrulanması koşuluyla konuşma hakkını kullanır. Oylamaya geçildikten sonra söz verilmez.

(2) Toplantıda görüşülen konulara ilişkin oylar, el kaldırmak veya ayağa kalkmak ya da ayrı ayrı kabul veya ret denilmek suretiyle kullanılır. Bu oylar toplantı başkanlığınca sayılır. Gerektiğinde, başkanlık, oy sayımında yardımcı olmak üzere yeter sayıda kişiyi görevlendirebilir. El kaldırmayanlar, ayağa kalkmayanlar veya herhangi bir şekilde beyanda bulunmayanlar “ret” oyu vermiş sayılır ve bu oylar değerlendirmede ilgili kararın aleyhinde verilmiş kabul edilir.

(3) Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca genel kurula elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin oy kullanmalarına ilişkin olarak anılan madde ve alt düzenlemelerde belirlenmiş usul ve esaslar uygulanır.

#### **Toplantı Düzenlenmesi**

##### **Madde 13**

(1) Toplantı başkanınca, pay sahiplerini veya temsilcilerini, bunların sahip oldukları payları, grupları, sayıları ve itibari değerlerini gösteren hazır bulunanlar listesi imzalanır, genel kurulda sorulan soruların ve verilen cevapların özet olarak, alınan kararların ve her bir karar için kullanılan olumlu ve olumsuz oyların sayılarının tutanakta açık bir şekilde gösterilmesi ile tutanağın Kanun ve ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenmesi sağlanır.

(2) Genel kurul tutanağı toplantı yerinde ve toplantı sırasında daktiloyla, bilgisayarla veya okunaklı şekilde mürekkepli kalem kullanılmak suretiyle el yazısıyla düzenlenir. Tutanağın bilgisayarda yazılabilmesi için toplantı yerinde çıktılarının alınmasına imkân sağlayacak bir yazıcının olması şarttır.

(3) Tutanak en az iki nüsha halinde düzenlenir ve tutanağın her sayfası, toplantı başkanlığı ile katılmış olması halinde Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

(4) Tutanakta; şirketin ticaret unvanı, toplantı tarihi ve yeri, şirketin paylarının toplam itibari değeri ve pay adedi, toplantıda asaleten ve temsilen olmak üzere temsil edilen toplam pay adedi, katılmışsa Bakanlık temsilcisinin adı ve soyadı ile görevlendirme yazısının tarih ve sayısı, toplantı ilanılı yapılıyorsa davetin ne surette yapıldığı, ilansız yapılıyorsa bunun belirtilmesi zorunludur.

(5) Toplantıda alınan kararlara ilişkin oy miktarları, hiçbir tereddütte yer vermeyecek şekilde rakamla ve yazıyla tutanakta belirtilir.

(6) Toplantıda alınan kararlara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirtmek isteyenlerin adı, soyadı ve muhalefet gerekçeleri tutanağa yazılır.

(7) Muhalefet gerekçesinin yazılı olarak verilmesi halinde, bu yazı tutanağa eklenir. Tutanakta, muhalefetini belirten ortağın veya temsilcisinin adı, soyadı yazılır ve muhalefet yazısının ekte olduğu belirtilir. Tutanağa eklenen muhalefet yazısı toplantı başkanlığı ve katılmışsa Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanır.

#### **Toplantı Sonunda Yapılacak İşlemler**

##### **Madde 14**

(1) Toplantı başkanı, toplantı sonunda tutanağının bir nüshasını ve genel kurulla ilgili diğer tüm evrakı toplantıda hazır bulunan yönetim kurulu üyelerinden birine teslim eder. Taraflar arasında düzenlenecek ayrı bir tutanakla bu durum tespit edilir.

(2) Yönetim Kurulu, toplantı tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde, tutanağın noterce onaylanmış bir suretini ticaret sicili müdürlüğüne vermek ve bu tutanakta yer alan tescil ve ilana tabi hususları tescil ve ilan ettirmekle yükümlüdür.

(3) Tutanak, internet sitesi açmakla yükümlü olan şirketlerce genel kurul tarihinden itibaren en geç beş gün içerisinde internet sitesine de konulur.

(4) Toplantı başkanı ayrıca, hazır bulunanlar listesinin, gündemin ve genel kurul toplantı tutanağının bir nüshasını katılmış olması halinde Bakanlık temsilcisine teslim eder.

#### **Toplantıya Elektronik Ortamda Katılma**

##### **Madde 15**

(1) Genel kurul toplantısına Kanunun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda katılma imkânı tanındığı durumda yönetim kurulunca ve toplantı başkanlığınca yerine getirilecek işlemler Kanunun 1527 nci maddesi ve ilgili mevzuat dikkate alınarak ifa edilir.

#### **Üçüncü Bölüm**

##### **Çeşitli Hükümler**

#### **Bakanlık Temsilcisinin Katılımı ve Genel Kurul Toplantısına İlişkin Belgeler**

##### **Madde 16**

(1) Bakanlık temsilcisinin katılımı zorunlu olan toplantılar için temsilcinin istenmesine ve bu temsilcinin görev ve yetkilerine ilişkin Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hükümleri saklıdır.

(2) Genel kurula katılabilecekler ve hazır bulunanlar listesinin hazırlanmasında, genel kurulda kullanılacak temsil belgeleri ile toplantı tutanağının düzenlenmesinde birinci fıkrada belirtilen Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

(Devamı 1079. Sayfada)

(Baştarafı 1078. Sayfada)

**İç Yönergede Öngörülmemiş Durumlar**  
**Madde 17**

(1) Toplantılarda, bu İç Yönergede öngörülmemiş bir durumla karşılaşılması halinde genel kurulca verilecek karar doğrultusunda hareket edilir.

**İç Yönergenin Kabulü ve Değişiklikler**  
**Madde 18**

(1) Bu İç Yönerge, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi genel kurulunun onayı ile yönetim kurulu tarafından yürürlüğe konulur, tescil ve ilan edilir. İç Yönergede yapılacak değişiklikler de aynı usule tabidir.

**İç Yönergenin Yürürlüğü**  
**Madde 19**

(1) Bu İç Yönerge, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim şirketinin 28.03.2013 tarihli genel kurul toplantısında kabul edilmiş olup, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilanı tarihinde yürürlüğe girer.

İmza

(5/A)(9/190749)

**UMUMİ HEYET TOPLANTILARI**

**İstanbul Ticaret Sicili**  
**Müdürlüğü**

**Sicil Numarası: 137005**

**Ticaret Ünvanı**  
**ASSAN LOJİSTİK VE FİLO**  
**KİRALAMA ANONİM**  
**ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezi:** İstanbul Kartal  
Yeni Mah.Cumhuriyet Cad. No.54

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Kartal 12.Noterliğinden 28.3.2013 tarih 10825 sayı ile onaylı olağan genel kurul kararının ve İç Yönergenin tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve müdürlüğümüzdeki vesikalara dayanılarak 05.04.2013tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Assan Lojistik ve Filo Kiralama Anonim Şirketi 2012 Yılı Faaliyet Dönemine İlişkin Olağan Genel Kurulu Toplantı Tutanağı**

Assan Lojistik ve Filo Kiralama Anonim Şirketi 2012 yılı faaliyet dönemine ilişkin olağan genel kurul toplantısı 26 Mart 2013 tarihinde saat 12:30'da Yayla Mahallesi, Rüya Sokak, N:2 (Assan Tesisleri) Tuzla-İstanbul adresinde Bakanlığın 25.03.2013 tarih ve 8837 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık temsilcisi Sn. Fikri Ekiz'in gözetiminde yapılmıştır.

Bakanlık Temsilcisi tarafından yapılan tetkik ve incelemede, işbu tutanak ekinde yer alan Türk

Ticaret Kanunu'nun öngördüğü pay sahipleri veya temsilcilerini, bunların sahip oldukları payları, gruplarını, sayılarını, itibari değerlerini gösterir Hazır Bulunanlar Listesine göre, Şirket'in 15.000.000,00.- TL olan esas sermayesine tekabül eden 15.000.000 adet paydan 5.850.000,00 TL'lik sermayeye karşılık 5.850.000 adet payın asaleten, 9.150.000,00 TL'lik sermayeye karşılık 9.150.000 adet payın da vekaleten temsil edildiği anlaşıldı. Şirket denetçisinin de toplantıda hazır bulunduğu ve gerek ana sözleşme gerekse kanun uyarınca asgari toplantı nisabının sağlandığı tespit edildiğinden, Türk Ticaret Kanunu'nun 416'nci maddesi hükmü uyarınca Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Üye Sayın Asım Kibar'ın müsaadesi ile gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

1. Divan Başkanlığı'na Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Üye Asım Kibar'ın, Oy Toplama Memurluğuna Ali Kibar'ın, Katipliğe Caner Özer'in seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

2. Başkanlık Divanı'na toplantı tutanağını imzalamak üzere yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

3. Şirketin 2012 yılına ilişkin finansal tablolar ile ekleri, Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu ile Denetçi tarafından verilen Denetçi Raporu ayrı ayrı okundu, müzakere edildi ve sunulan raporlar oybirliği ile ayrı ayrı onaylandı.

4. Şirketin 2012 yılına ilişkin Bilanço ve Kar/Zarar Hesapları okundu, müzakere edildi ve yapılan oylama sonucunda, Bilanço ve Kar/Zarar Hesapları oybirliğiyle tasdik edildi.

5. Şirketin 2012 yılı faaliyet dönemi zararlar sonuçlandıgından, gelecek yıllar karlarından mahsup edilmek üzere bırakılmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

6. 2012 yılı muamele, fiil ve işlerden dolayı yönetim kurulunun ibrasına geçildi, yönetim kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, toplantıya katılan diğer ortakların oybirliği ile ayrı ayrı ibra edildi. Ayrıca 2012 yılı çalışmalarından dolayı da şirket denetçisi oy birliği ile ibra edildi.

7. Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne 3 (üç) yıl süre vazife görmek üzere toplantıya bizzat katılan pay sahiplerinden T.C uyruklu, 31903847768 T.C Kimlik numaralı, Bebek Mah., Cevdet Paşa Cad. 10/1 Beşiktaş/İstanbul adresinde ikamet eden Asım Kibar'ın

T.C uyruklu, 31897847928 T.C Kimlik numaralı, Rumeli Hisarı Mah., Baltalıman-Hisar Cad., N:20, Sarıyer-İstanbul adresinde ikamet eden Ali Kibar'ın; ve

T.C uyruklu, 31891848136, T.C Kimlik numaralı, Yeniköy Mah., Özgürlük Sok., N:13, Sarıyer/İstanbul adresinde ikamet eden Ahmet Kibar'ın; seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

8. Şirket Denetçi seçimine geçildi, Türk Ticaret Kanunu hükmü uyarınca denetçi seçimine

mahal bulunmadığından bu yönde herhangi bir karar ittihazına gerek bulunmadığına oy birliği ile karar verildi.

9. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinden Asım Kibar'a yıllık brüt 12.500TL; diğer Yönetim Kurulu üyelerinden Ali Kibar'a yıllık brüt 10.000TL ve Ahmet Kibar'a yıllık brüt 10.000 TL ücret ödenmesine oybirliğiyle karar verilmiştir. Denetçi seçilmediğinden kendisine herhangi bir ücret ve huzur hakkı ödenmesine gerek bulunmadığına oy birliği ile karar verildi.

10. Şirket'in Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi görüşüldü ve oybirliği ile onaylandı.

11. Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde belirtilen konularda faaliyette bulunabilmesi için izin verilmesine oy birliği ile karar verildi.

12. Dilekler ve öneriler dinlendi. Gündem'de görüşülecek başka bir konu bulunmadığından toplantıya son verildi.

Bakanlık Temsilcisi  
Fikri Ekiz imza  
Divan başkanlı  
Asım Kibar imza  
Oy Toplama Memuru  
Ali Kibar imza  
Katip  
Caner Özer imza

**İç Yönerge**

**Assan Lojistik Ve Filo Kiralama Anonim Şirketi**

**Genel Kurulunun Çalışma Esas Ve Usulleri Hakkında İç Yönerge**

**Birinci Bölüm**

**Amaç, Kapsam, Dayanak Ve Tanımlar**

**Amaç Ve Kapsam**

**Madde 1-** (1) Bu İç Yönergenin amacı; Assan Lojistik ve Filo Kiralama Anonim Şirketi genel kurulunun çalışma esas ve usullerinin, Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmesidir. Bu İç Yönerge, Assan Lojistik ve Filo Kiralama Anonim Şirketi'nin tüm olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını kapsar. İşbu İç Yönergenin 2013 yılında yapılacak olağan genel kurul toplantısında onaya sunulması zorunludur.

**Dayanak**

**Madde 2-** (1) Bu İç Yönerge, Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yönetim kurulunca hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**Madde 3-** (1) Bu İç Yönergede geçen;

a) Birleşim: Genel kurulun bir günlük toplantısını,

b) Kanun: 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,

c) Oturum: Her birleşimin dinlenme, yemek arası ve benzeri nedenlerle kesilen bölümlerinden her birini,

ç) Toplantı: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını,

d) Toplantı başkanlığı: Kanunun 419 uncu maddesinin birinci fıkrasına uygun olarak genel kurul tarafından toplantıyı yönetmek üzere seçilen toplantı başkanından, gereğinde genel kurulca seçilen toplantı başkan yardımcısından, toplantı başkanınca belirlenen tutanak yazmanından ve toplantı başkanının gerekli görmesi halinde oy toplama memurundan oluşan kurulu, ifade eder.

**İkinci Bölüm**

**Genel Kurulun Çalışma Usul Ve Esasları Uyulacak Hükümler**

**Madde 4-** (1) Toplantı, Kanunun, ilgili mevzuatın ve esas sözleşmenin genel kurula ilişkin hükümlerine uygun olarak yapılır.

**Toplantı Yerine Giriş Ve Hazırlıklar**

**Madde 5-** (1) Toplantı yerine, yönetim kurulu tarafından düzenlenen hazır bulunanlar listesine kayıtlı pay sahipleri veya bunların temsilcileri, yönetim kurulu üyeleri, var ise denetçi, görevlendirilmiş ise Bakanlık temsilcisi ve toplantı başkanlığına seçilecek veya görevlendirilecek kişiler ile Şirket'in diğer yöneticileri ve çalışanları girebilir.

(2) Toplantı yerine girişte, gerçek kişi pay sahipleri ile, varsa, Kanunun 1527nci maddesi uyarınca kurulan elektronik genel kurul sisteminden (EGKS) tayin edilen temsilcilerin kimlik göstermeleri, gerçek kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin temsil belgeleri ile birlikte kimliklerini göstermeleri, tüzel kişi pay sahiplerinin temsilcilerinin de yetki belgelerini ibraz etmeleri ve bu suretle hazır bulunanlar listesinde kendileri için gösterilmiş yerleri imzalamaları şarttır. Söz konusu kontrol işlemleri, yönetim kurulunca veya yönetim kurulunca görevlendirilen bir veya birden fazla yönetim kurulu üyesince yahut yönetim kurulunca görevlendirilen kişi veya kişiler tarafından yapılır.

(3) Tüm pay sahiplerini alacak şekilde toplantı yerinin hazırlanmasına, toplantı sırasında sesli ve görüntülü şekilde kayda alınmaya imkan tanıyacaklar dahil ihtiyaç duyulacak her türlü kırtasiyenin, dokümanların, araç ve gereçlerin, toplantı yerinde hazır bulundurulmasına ilişkin görevler yönetim kurulunca yerine getirilir.

**Toplantının Açılması**

**Madde 6 -** (1) Toplantı; şirket merkezinin bulunduğu yerde veya Şirket esas sözleşmesine uygun olarak Yönetim Kurulu'nun önceden aldığı bir karar ile öngörülmüş olunan yerde ve esas sözleşmede belirtilmiş olan olağan ve olağanüstü toplantı zamanlarında Yönetim Kurulu başkanı ya da başkan yardımcısı veya yönetim kurulu üyelerinden birisi tarafından, Kanunun 418 inci ve 421 inci maddelerinde belirtilen nisapların sağlandığının bir tutanakla tespiti üzerine açılır.

**Toplantı Başkanlığının Oluşturulması**

**Madde 7-** (1) Bu İç Yönergenin 6 ncı maddesi hükmü uyarınca toplantıyı açan kişinin yönetiminde öncelikle önerilen adaylar

arasından, genel kurulun yönetiminden sorumlu olacak olan ve pay sahibi olma zorunluluğu da bulunmayan bir başkan ve gerek görülürse başkan vekili seçilir.

(2) Başkan tarafından en az bir tutanak yazmanı ve gerekli görülürse yeteri kadar oy toplama memuru görevlendirilir. Elektronik olarak yapılacak genel kurul toplantılarındaysa, elektronik toplantının teknik işlemlerinin toplantı anında yerine getirilmesi amacıyla toplantı başkanı tarafından uzman kişiler görevlendirilecektir.

(3) Toplantı başkanlığı, toplantı tutanağını ve bu tutanağa dayanak oluşturan diğer evrakı imzalama hususunda yetkilidir.

(4) Toplantı başkanı genel kurul toplantısını yönetirken Kanuna, esas sözleşmeye ve bu İç Yönerge hükümlerine uygun hareket eder.

**Toplantı Başkanlığının Görev Ve Yetkileri**

**Madde 8 -** (1) Toplantı başkanlığı, başkanın yönetiminde aşağıda belirtilen görevleri yerine getirir:

a) Toplantının ilanda gösterilen adreste yapılıp yapılmadığını ve toplantı yerinin buna uygun olup olmadığını incelemek.

b) Genel kurulun toplantıya, esas sözleşmede öngörülen şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ve Şirket'in internet sitesinde yayımlanan ilanla çağrılıp çağrılmadığını, bu çağrının, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılıp yapılmadığını, pay defterinde yazılı pay sahiplerine, önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazetelerin iadeli taahhütlü mektupla bildirilip bildirilmediğini incelemek ve bu durumu toplantı tutanağına geçirmek.

c) Toplantı yerine giriş yetkisi olmayanların, toplantıya girip girmediklerini ve toplantı yerine girişle ilgili olarak bu İç Yönergenin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında hüküm altına alınan görevlerin yönetim kurulunca yerine getirilip getirilmediğini kontrol etmek.

ç) Genel kurulun, Kanunun 416 ncı maddesi uyarınca çağrısız toplanması halinde pay sahiplerinin veya temsilcilerinin tümünün hazır bulunup bulunmadığını, toplantının bu şekilde yapılmasına itiraz olup olmadığını ve nisabın toplantı sonuna kadar korunup korunmadığını incelemek.

d) Değişikliğe gidilmiş ise değişiklikleri de içeren; 1) esas sözleşmenin, 2)pay defterinin, 3) yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, 4)denetçi raporlarının, ve finansal tabloların, 5) gündemin, 6) gündemde esas sözleşme değişikliği varsa Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izin yazısı ile ekinde yapılması öngörülen değişikliğe dair yönetim kurulunca hazırlanmış değişiklik tasarsının, 7) yönetim kurulu tarafından düzenlenmiş hazır bulunanlar listesinin, 8) genel kurul erteleme üzerine toplantıya

(Devamı 1080. Sayfada)

(Baştarafı 44. Sayfada)

ayının 31. günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin aralık ayının otuz birinci günü sona erer.

**12. Karın Tespiti Ve Dağıtımı**

Şirketin net dönem karı yapılmış her çeşit masrafların çıkarılmasından sonra kalan miktardır. Net dönem karından her yıl %5 genel kanuni yedek akçe ayrılır; kalan miktar, genel kurul kararı ile pay sahiplerine kar payı olarak dağıtılır. Kar payı, esas sermaye payının itibari değerine, yerine getirilen ek ödeme yükümlülüğünün tutarı eklenmek suretiyle oluşacak toplam miktara oranla hesaplanır.

**13. Yedek Akçe**

Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

**14. Kanuni Hükümler**

Bu şirket sözleşmesinde bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

Kurucular  
Sıra No: 1  
Kurucu HÜSEYİN  
ÖZPEHLEVAN  
Uyruk Türkiye  
İmza:..

(2/A)(30/374022)

**STATÜ TADİLLERİ**

**İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğü'nden**  
**İlan Sıra No: 117993**  
**Mersis No: 0470116637900001**  
**Ticaret Sicil/Dosya No: 211575-5**

**Ticaret Ünvanı**  
**İDO TATLİSES MEDYA**  
**YAYIN YAPIM**  
**PRODÜKSİYON TİCARET**  
**LİMİTED ŞİRKETİ**

**Adres:** Maslak Mahallesi Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sit. T4 Blok Apt. No: 1 U/B168 Sarıyer/İstanbul

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 28.7.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar: Adres**

**Tescile Delil Olan Belgeler:**  
Bakırköy 37. Noterliği'nin 27.7.2020 tarih 22520 sayı ile tasdikli, 6.7.2020 tarihli 2020/02 sayılı Genel Kurul Kararı

**Adres**  
**Madde 4-**

Yukarıda bilgileri bulunan şirketin merkezi İstanbul ili Sarıyer ilçesidir.

**Adresi** Maslak Mahallesi Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sit. T4 Blok Apt. No: 1 U/B168 Sarıyer/İstanbul'dur.

(2/A)(30/373574)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğü'nden**  
**İlan Sıra No: 118080**  
**Mersis No: 0614061023500019**  
**Ticaret Sicil/Dosya No: 30477-5**

**Ticaret Ünvanı**  
**MELEKNAZ**  
**KONFEKSİYON TEKSTİL**  
**AKSESUARLARI SANAYİ VE**  
**DIŞ TİCARET LİMİTED**  
**ŞİRKETİ**

**Adres:** Yenibosna Merkez Mahallesi Neval Sk. Günes Apt. No: 36 A Bahçelievler/İstanbul

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 28.7.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:** Pay Devri, Müdürler/Yetkililer, Adres

**Tescile Delil Olan Belgeler:**  
Bakırköy 37. Noterliği nin 24.7.2020 tarih 22458 sayı ile tasdikli, 26.6.2020 tarihli 2020-01 sayılı Genel Kurul Kararı

**Pay Devri**  
**Pay Değişikliği**

Şirket Ortaklarından 407\*\*\*\*\*10 Kimlik Numaralı ZÜLFÜNAZ KÖSE 100.000,00 T.L sermaye karşılığı 100 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile 364\*\*\*\*\*22 Kimlik Numaralı FARUK TAVACI'ne devretmiştir.

**Tek Ortaklık Bilgisi**

Şirket tek ortaklı bir Limited Şirkettir. Bu ortak, İstanbul/Beyoğlu adresinde ikamet eden 364\*\*\*\*\*22 Kimlik Numaralı FARUK TAVACI'dır.

Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

FARUK TAVACI: Beheri 1000,00 Türk Lirası değerinde 100 adet paya karşılık gelen 100000,00 Türk Lirası,

**Müdürler/Yetkililer**  
**Müdürlüğe Seçilenler**

364\*\*\*\*\*22 Kimlik No'lu, İstanbul/Beyoğlu adresinde ikamet eden, FARUK TAVACI; Aksi Karar Alınıncaya Kadar Müdür olarak seçilmiştir.

**Yetki Şekli:**  
Münferiden Temsile Yetkilidir.

**Görev**  
**Dağılımındaki**  
**Değişiklik**

Daha önceden (Müdür) Temsile Yetkili görevi olan 407\*\*\*\*\*10 Kimlik No'lu İstanbul/Bağcılar adresinde ikamet eden ZÜLFÜNAZ KÖSE'in önceki bu görevi sona ermiştir.

**Adres**  
**Madde 4-**

Yukarıda Bilgileri Bulunan Şirketin Merkezi Çobançeşme Sülün No: 2/A Bahçelievler/İstanbul Adresinden, Yenibosna Merkez Mahallesi Neval Sk. Günes Apt. No: 36 A Bahçelievler/İstanbul Adresine Taşınmıştır.

(2/A)(30/373448)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğünden**  
**İlan Sıra No: 118105**  
**Mersis No: 0833041340000017**  
**Ticaret Sicil/Dosya No: 560398-0**

**Ticaret Ünvanı**  
**AVRUPA GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE**  
**DANIŞMANLIK ANONİM**  
**ŞİRKETİ**

**Adres:** Bayar Cad. Sıtmapınar Sk. No.17/11 Kadıköy/İstanbul

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 28.7.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:** Sermaye Artırımı

**Tescile Delil Olan Belgeler:**  
Üsküdar 3. Noterliği'nin 20.7.2020 tarih 10052 sayı ile tasdikli, 17.7.2020 tarihli Genel Kurul Kararı

**İçeriği Değişen Maddelerin**  
**Yeni Hali**  
**Sermaye Artırımı**  
**Madde 6-**

Şirketin sermayesi 1.000.000. - (Birmilyon)Türk Lirasıdır.

Bu sermaye herbiri 1TL nominal değerde, 1.000.000 hisseye ayrılmıştır. Hisselerin tamamı nama yazılıdır.

Bundan önceki 240.000. -T.L sermayenin tamamı ödenmiştir.

Bu defa arttırılan 760.000. - TL'nin tamamı Şirketi'in dağıtılmamış karlarından karşılanmış olup, söz konusu tutar YMM Mehmet Kaya'nın 30.03.2020 Tarih ve 2164-80/578-7 Sayılı Raporu ile tespit edilmiştir. sermaye olağanüstü yedek akçelerden karşılanacaktır.

Sermaye artışından sonra şirketin hisse yapısı aşağıda gösterildiği şekilde olacaktır.

200.000. - hisseye tekabül eden 200.000. -T.L Ebru BAŞARAN

200.000. - hisseye tekabül eden 200.000. -T.L Tayfun ÖZPAK

200.000. - hisseye tekabül eden 200.000. -T.L Recep Derya BİLGİÇ

200.000. - hisseye tekabül eden 200.000. -T.L Cengiz ÖĞRETİR

200.000. - hisseye tekabül eden 200.000. -T.L Aykut DİLİBAL

Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu kapsamdaki pay devirleri Kurulun

uygun görüşü alınmaksızın yapılırsa, hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu ortak dışındaki ortakların pay devirlerinde de Kurul'un ilgili düzenlemelerinde belirtilen esaslara uyulur. Nama yazılı hisse senedinin teslimi ile mümkündür. Bedellerin tamamı ödenmemiş ve hisse senetlerine bağlanmamış hisselerin devri temlik yolu ile olur. İlmühaberlere veya hisse senetlerine bağlanmış hisselerin devri Türk Ticaret Kanunu'nun hükümlerine göre olur.

(5/A)(30/373737)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğünden**  
**İlan Sıra No: 117828**  
**Mersis No: 0756048277800001**  
**Ticaret Sicil/Dosya No: 210112-5**

**Ticaret Ünvanı**  
**PIYADE TAVUK HAZIR**  
**GIDA TİCARET LİMİTED**  
**ŞİRKETİ**

**Eski Ticaret Ünvanı**  
**SAYIN DOĞU HAZIR GIDA**  
**LİMİTED ŞİRKETİ**

**Adres:** Merkez Mahallesi Nurel Sk. No: 1 C/0 Avcılar/İstanbul

Yukanda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 28.7.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:** Pay Devri, Müdürler/Yetkililer, Unvan

**Tescile Delil Olan Belgeler:**  
Bakırköy 37. Noterliği' nin 23.7.2020 tarih 22173 sayı ile tasdikli, 17.7.2020 tarihli 01 sayılı Genel Kurul Kararı

**Pay Devri**  
**Pay Değişikliği**

Şirket Ortaklarından 229\*\*\*\*\*58 Kimlik Numaralı HANDAN DOĞU 50.000,00 TL sermaye karşılığı 2000 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile 148\*\*\*\*\*84 Kimlik Numaralı VOLKAN ÖZTÜRK'e devretmiştir.

**Tek Ortaklık Bilgisi**

Şirket tek ortaklı bir Limited Şirkettir. Bu ortak, İstanbul/Beylikdüzü adresinde ikamet eden 148\*\*\*\*\*84 Kimlik Numaralı VOLKAN ÖZTÜRK'dir.

**Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:**

VOLKAN ÖZTÜRK: Beheri 25,00 Türk Lirası değerinde 2000 adet paya karşılık gelen 50000,00 Türk Lirası,

**Müdürler/Yetkililer**  
**Müdürlüğe Seçilenler**

148\*\*\*\*\*84 Kimlik No'lu, İstanbul/Beylikdüzü adresinde ikamet eden VOLKAN ÖZTÜRK; Aksi Karar Alınıncaya Kadar Müdür olarak seçilmiştir.

**Yetki Şekli:** Münferiden Temsile Yetkilidir.

**Görev**  
**Dağılımındaki**  
**Değişiklik**

Daha önceden Müdür (Müdürler Kurulu Başkanı) görevi olan 229\*\*\*\*\*58 Kimlik No'lu İstanbul/Beylikdüzü adresinde ikamet eden HANDAN DOĞU'nin önceki bu görevi sona ermiştir.

**İçeriği Değişen Maddelerin**  
**Yeni Hali**  
**Unvan**  
**Madde 2-**

Şirketin unvanı PIYADE TAVUK HAZIR GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'dir.

(2/A)(30/373573)

**İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğünden**  
**İlan Sıra No: 117786**  
**Mersis No: 0739051848300019**  
**Ticaret Sicil/Dosya No: 960516-0**

**Ticaret Ünvanı**  
**ASPERA İNŞAAT SANAYİ**  
**TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

**Eski Ticaret Ünvanı**  
**SAHAN İNŞAAT SANAYİ**  
**TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

**Adres:** Site Mh. Evren Sk. N.17/11 Ümraniye/İstanbul

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 28.7.2020 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:** Pay Devri, Unvan

**Tescile Delil Olan Belgeler:**  
Üsküdar 18. Noterliği' Nin 24.7.2020 Tarih 13974 Sayı İle Tasdikli, 23.7.2020 Tarihli 1 Sayılı Genel Kurul Kararı

**Pay Devri**  
**Pay Değişikliği**

Şirket Ortaklarından 368\*\*\*\*\*16 Kimlik Numaralı MUSTAFA İYEM 150.000,00 TL sermaye karşılığı 300 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile 369\*\*\*\*\*90 Kimlik Numaralı ORHAN İYEM'e devretmiştir.

**Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:**

ORHAN İYEM: Beheri 500,00 Türk Lirası değerinde 300 adet paya karşılık gelen 150000,00 Türk Lirası,

SALİH TOPUZ: Beheri 500,00 Türk Lirası değerinde 300 adet paya karşılık gelen 150000,00 Türk Lirası,

**İçeriği Değişen Maddelerin**  
**Yeni Hali**  
**Unvan**  
**Madde 2-**

Şirketin unvanı ASPERA İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'dir.

(5/A)(30/373861)

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE  
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

31 Mart 2020

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 38 sayfa  
finansal tablolar ve tamamlayıcı notlarından oluşmaktadır.



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

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

### *Kilit Denetim Konuları*

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

### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Not 2.8'e bakınız.

| Kilit denetim konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket'in hasılatı gayrimenkul değerleme hizmetlerinden elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır.</p> <p>Gayrimenkul değerleme hizmetlerine ilişkin hasılatın tutarı ve zamanlaması TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca Şirket bu sözleşmelere ilişkin edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı finansal tablolara alır.</p> <p>Hesap dönemi sonunda gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme hizmetlerinin farklı dönemlerde hasılat olarak kayıtlara alınma riski olması nedeniyle hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunu değerlendirilmiştir.</p> <p>-Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemlerine ait müşteri sözleşmelerinin ve faturalarının temin edilmesi aracılığıyla verilen hizmetin gerçekleşme durumu incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğu ve hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.</p> <p>-Raporlama dönemi sonrasında verilen hizmetlerden örneklem yöntemi ile seçim gerçekleştirilmiş ve maddi doğrulama prosedürleri uygulanarak, söz konusu hizmetlere ait gelirlerin uygun raporlama döneminde finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.</p> |

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

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

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

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

### *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir 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 finansal 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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.

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

31 Mart 2020  
İstanbul, Türkiye

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                              | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                       | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                         | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                  | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                      | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                        | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                      | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                          | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                          | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                           | 22          |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                     | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                             | 23-24       |
| DİPNOT 8 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                     | 25          |
| DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                      | 25-26       |
| DİPNOT 10 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                      | 27          |
| DİPNOT 11 KREDİLER .....                                                         | 27          |
| DİPNOT 12 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                 | 28          |
| DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                     | 28          |
| DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                     | 28          |
| DİPNOT 15 HASILAT.....                                                           | 29          |
| DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....                    | 29-30       |
| DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                   | 30          |
| DİPNOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER .....                    | 30          |
| DİPNOT 19 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                              | 30          |
| DİPNOT 20 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)..... | 31-32       |
| DİPNOT 21 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                              | 32          |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....     | 32-36       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....               | 37-38       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                      | 38          |
| DİPNOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                              | 38          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2019                   | 31 Aralık 2018                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>4.481.289</b>                 | <b>3.076.108</b>                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 1.932.321                        | 559.344                          |
| Finansal Yatırımlar                                    | 21  | --                               | 445.677                          |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 2.104.934                        | 1.527.338                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | <i>2.104.934</i>                 | <i>1.527.338</i>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 45.282                           | 26.143                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>45.282</i>                    | <i>26.143</i>                    |
| Stoklar                                                |     | --                               | 732                              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 169.726                          | 103.014                          |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                | 20  | --                               | 81.444                           |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 13  | 229.026                          | 332.416                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>1.603.833</b>                 | <b>262.154</b>                   |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 49.450                           | 46.532                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>49.450</i>                    | <i>46.532</i>                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 391.490                          | 184.164                          |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 7   | 1.153.415                        | --                               |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          | 8   | 9.478                            | 31.458                           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>6.085.122</b>                 | <b>3.338.262</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                  |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                  | Not | 31 Aralık 2019                   | 31 Aralık 2018                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>2.409.425</b>                 | <b>1.256.691</b>                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 11  | 118.514                          | --                               |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                 | 12  | 188.415                          | --                               |
| Ticari Borçlar                                                   | 4   | 1.236.807                        | 591.711                          |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 24  | --                               | 244                              |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      |     | 1.236.807                        | 591.467                          |
| Diğer Borçlar                                                    |     | 30.146                           | 13.902                           |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 24  | 14.695                           | 11.206                           |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       |     | 15.451                           | 2.696                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 9   | 445.030                          | 370.049                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                              | 6   | 114.026                          | 82.259                           |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                  | 20  | 201                              | --                               |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          |     | 276.286                          | 198.770                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 9   | 276.286                          | 198.770                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>1.624.396</b>                 | <b>211.186</b>                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 11  | 170.397                          | --                               |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                 | 12  | 1.036.236                        | --                               |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          |     | 303.354                          | 198.704                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 9   | 303.354                          | 198.704                          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                     | 20  | 114.409                          | 12.482                           |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |     | <b>4.033.821</b>                 | <b>1.467.877</b>                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               |     | <b>2.051.301</b>                 | <b>1.870.385</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 14  | 240.000                          | 240.000                          |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir                                    |     | 12.483                           | 123.844                          |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar               |     | 12.483                           | 123.844                          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 14  | 202.988                          | 202.988                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                            |     | 1.303.553                        | 1.564.132                        |
| Net Dönem Karı/(Zararı)                                          |     | 292.277                          | (260.579)                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |     | <b>6.085.122</b>                 | <b>3.338.262</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                           |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                           | Not | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2019        | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2018        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                               |     |                                  |                                  |
| Hasılat                                                                                   | 15  | 17.427.166                       | 17.364.024                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                   | 15  | (14.623.631)                     | (16.071.906)                     |
| <b>Brüt Kar</b>                                                                           |     | <b>2.803.535</b>                 | <b>1.292.118</b>                 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                                                 | 16  | --                               | (5.500)                          |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                               | 16  | (2.111.108)                      | (1.742.585)                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                        | 17  | 84.999                           | 82.099                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                    | 17  | (97.262)                         | (98.028)                         |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                                        |     | <b>680.164</b>                   | <b>(471.896)</b>                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                         | 18  | 173.461                          | 286.318                          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                                                         | 18  | (171.330)                        | (113.111)                        |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                     |     | <b>682.295</b>                   | <b>(298.689)</b>                 |
| Finansman Giderleri (-)                                                                   | 19  | (257.933)                        | (26.616)                         |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>                                  |     | <b>424.362</b>                   | <b>(325.305)</b>                 |
| <b>Vergi (Gideri)/Geliri</b>                                                              |     | <b>(132.085)</b>                 | <b>64.726</b>                    |
| - Dönem Vergi Gideri                                                                      | 20  | (2.318)                          | (108.693)                        |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                                                 | 20  | (129.767)                        | 173.419                          |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                                                                |     | <b>292.277</b>                   | <b>(260.579)</b>                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                               |     |                                  |                                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                   |     |                                  |                                  |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)                         | 9   | (139.201)                        | 222.118                          |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) Ertelenmiş Vergi Etkisi | 20  | 27.840                           | (44.424)                         |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                                               |     | <b>(111.361)</b>                 | <b>177.694</b>                   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                              |     | <b>180.916</b>                   | <b>(82.885)</b>                  |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                     |     |                 | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya<br>Giderler | Birikmiş Karlar                           |                          |                |                        |
|-------------------------------------|-----|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
|                                     | Not | Ödenmiş Sermaye | Tanımlanmış Fayda<br>Planları Yeniden ölçüm<br>kazançları/(kayıpları)                                        | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Net Dönem Karı | Özkaynaklar<br>Toplamı |
|                                     |     |                 |                                                                                                              |                                           |                          |                |                        |
| 1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler    |     | 240.000         | (53.850)                                                                                                     | 202.988                                   | 1.165.673                | 398.459        | 1.953.270              |
| Transferler                         |     |                 |                                                                                                              |                                           | 398.459                  | (398.459)      | --                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir               |     | --              | 177.694                                                                                                      | --                                        | --                       | (260.579)      | (82.885)               |
| Ödenen Temettüler                   |     | --              | --                                                                                                           | --                                        | --                       | --             | --                     |
| 31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler | 14  | 240.000         | 123.844                                                                                                      | 202.988                                   | 1.564.132                | (260.579)      | 1.870.385              |
|                                     |     |                 |                                                                                                              |                                           |                          |                |                        |
|                                     |     |                 |                                                                                                              |                                           |                          |                |                        |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler    |     | 240.000         | 123.844                                                                                                      | 202.988                                   | 1.564.132                | (260.579)      | 1.870.385              |
| Transferler                         |     | --              | --                                                                                                           | --                                        | (260.579)                | 260.579        | --                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir               |     | --              | (111.361)                                                                                                    | --                                        | --                       | 292.277        | 180.916                |
| Ödenen Temettüler                   |     | --              | --                                                                                                           | --                                        | --                       | --             | --                     |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler | 14  | 240.000         | 12.483                                                                                                       | 202.988                                   | 1.303.553                | 292.277        | 2.051.301              |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                                                  | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Dipnot<br>Referansları                                                                                                           | 31 Aralık<br>2019                | 31 Aralık<br>2018                |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                                |                                  |                                  |
| Dönem karı/(zararı)                                                                                                              | 292.277                          | (260.579)                        |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                                                                 | 1.207.490                        | (265.459)                        |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                                                                   | 380.084                          | 120.473                          |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                               | 134.029                          | 85.270                           |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                            | (51.790)                         | (23.223)                         |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                            | 257.933                          | 12.000                           |
| Finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişimlerden sebebiyle oluşan kayıp/kazanç ile ilgili düzeltmeler | (11.985)                         | (149.984)                        |
| Ticari alacaklara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                     | 74.857                           | 15.310                           |
| Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler                                                                                              | 132.085                          | (64.726)                         |
| Finansal yatırımlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                            | 445.677                          | --                               |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                         | (577.596)                        | 553.566                          |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                      | 81.333                           | (168.576)                        |
| Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler                                                                                      | 732                              | 187                              |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                 | (66.712)                         | 11.897                           |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                         | 645.096                          | (172.317)                        |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                   | 35.457                           | (310.161)                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                       | 74.981                           | (132.743)                        |
| <b>Toplam Düzeltmeler</b>                                                                                                        | <b>1.846.458</b>                 | <b>(483.606)</b>                 |
| Çalışanlara sağlanan saydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                                   | (89.064)                         | (114.045)                        |
| Vergi ödemeleri                                                                                                                  | (2.117)                          | (74.439)                         |
| Alınan faiz                                                                                                                      | 14.116                           | 23.223                           |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                                                         | <b>1.769.393</b>                 | <b>(648.867)</b>                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                    |                                  |                                  |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                                                        | --                               | 2.966                            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                   | (288.699)                        | (24.939)                         |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                         | (287.348)                        | (11.977)                         |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                 | (1.351)                          | (12.962)                         |
| Başka işletmelerin veya fonlarının paylarının satışından kaynaklanan nakit girişleri                                             | --                               | 428                              |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                                              | <b>(288.699)</b>                 | <b>(21.545)</b>                  |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                              |                                  |                                  |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                                         | 288.911                          | --                               |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                                                      | (345.518)                        | --                               |
| Ödenen faiz                                                                                                                      | (51.110)                         | --                               |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                                            | <b>(107.717)</b>                 | <b>--</b>                        |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>                                        | <b>1.372.977</b>                 | <b>(670.412)</b>                 |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                           | <b>--</b>                        | <b>--</b>                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                                                       | <b>1.372.977</b>                 | <b>(670.412)</b>                 |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                                   | <b>3</b>                         | <b>559.344</b>                   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                                          | <b>3</b>                         | <b>1.932.321</b>                 |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerleme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 68’dir. (31 Aralık 2018: 65).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

##### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mart 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

##### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

##### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

##### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklik dışında, Şirket’in finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl itibarıyla finansal tablolarında uygulanan muhasebe politikalarıyla aynıdır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

###### a) TFRS 16 Kiralamalar

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Şirket, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, TFRS 16'yı ilk geçişte tüm kolaylaştırıcı hükümlerden yararlandığından kullanım hakkı varlığı ve kiralama borcunun eşit tutarda çıkmasıyla sonuçlanan kısmi geriye dönük yaklaşımı uygulamıştır. Buna göre, 2018 için TMS17 ve ilgili yorumlar kapsamında sunulan karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

###### A. Kiralama Tanımı

Daha önce, Şirket tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerilmektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak; eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirilmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir. Bu nedenle, TFRS 16 kapsamındaki kiralama tanımı yalnızca 1 Ocak 2019'da veya sonrasında yapılan veya değişikliğe uğrayan sözleşmelere uygulanmıştır.

###### B. Kiracı olarak

Kiracı olarak, Şirket daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak finansal veya faaliyet kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın; artık TFRS 16 uyarınca, yapılan kiralamaların tamamına yakını için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

###### i. Daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış kiralamalar

Daha önce, Şirket, kiralamalarını TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır.

Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür. Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdakilerden birine göre ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını TFRS 16'ya geçiş tarihinde değer düşüklüğü testine tabi tutmuş ve kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne dair herhangi bir gösterge olmadığı sonucuna varmıştır.

Şirket, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

- 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi olan kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve borçlarını muhasebeleştirmek için kısa vadeli kiralamalar muafiyetini uygulamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

###### a) TFRS 16 Kiralamalar (devam)

###### B. Kiracı olarak (devamı)

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

- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.

- Sözleşmenin uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

###### ii. Daha önce finansal kiralama olarak sınıflandırılmış kiralamalar

TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için, 1 Ocak 2019'daki kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün defter değeri, TFRS 16'nın uygulamaya başlamasından hemen önce TMS 17 uyarınca kiralanan varlığın ve kira yükümlülüğünün defter değeri üzerinden belirlenir.

###### C. Finansal tablo etkileri

###### Geçiş etkisi

TFRS 16'ya geçiş etkisi aşağıda özetlenmiştir.

|                                              | 1 Ocak 2019 |
|----------------------------------------------|-------------|
| Kullanım hakkı varlıkları                    | 1.430.658   |
| Kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 1.430.658   |

Şirket, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Avro için % 4,4, TL için %15,84'tür.

##### 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

###### *Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

Güncellenen Kavramsal Çerçeve KGK tarafından 27 Ekim 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; KGK'ya yeni TFRS'leri geliştirirken rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, KGK 'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir TFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmekle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

#### TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler - Önemli Tanımı

KGK tarafından 7 Haziran 2019'da "önemli tanımlar" değişikliği yayımlanmıştır (TMS 1 ve TMS 8'de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, "önemli" tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS'ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. Yenilenen önemli tanımına "bilgilerin gizlenmesi" ifadesi eklenmiş ve bu ifadenin bilgilerin verilmemesi ve yanlış verilmesi ile benzer sonuçlara sebep olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu değişiklikte birlikte önemli tanımında kullanılan terminoloji, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'de (2018 Sürümü) kullanılan terminoloji ile uyumlu hale getirilmiştir. TMS 1 ve TMS 8'deki Değişiklikler'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Şirket, TMS 1 ve TMS 8'deki değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

Bir işlemin bir varlık edinimi mi yoksa bir işletme edinimi ile mi sonuçlanacağını belirlemede güçlüklerle karşılaşmakta olup, uzun zamandır önemli bir mesleki yargı konusu olmuştur. UMSK, bu konuyu netleştirmek üzere; şirketlerin edindiği faaliyet ve varlıkların bir işletme mi yoksa yalnızca bir varlık grubu mu olduğuna karar vermelerini kolaylaştırmak amacıyla "işletme" tanımını değiştirmek amacıyla UFRS 3 İşletme Birleşmelerinde değişiklik yapmıştır. KGK tarafından da 21 Mayıs 2019'da İşletme Tanımı (TFRS 3'te Yapılan Değişiklikler) yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikle; bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek, sürecin asli olmasının yanı sıra süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir. Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir. Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için uygulaması isteğe bağlı olan bir konsantrasyon testi eklenmiştir. Bu uygulama, varlıkların gerçeğe uygun değerinin büyük bir kısmının tek bir tanımlanabilir varlığa veya benzer tanımlanabilir varlıklar grubuna yoğunlaştırılması durumunda bir varlık edinilmesine yol açan basitleştirilmiş bir değerlendirmedir. Finansal tablo hazırlayıcıları konsantrasyon testini uygulamayı seçmezlerse veya test başarısız olması durumunda yapılacak değerlendirme önemli bir sürecin varlığına odaklanır. TFRS 3'deki değişikliklerin 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde elde edilen işletmeler için geçerli olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 3'deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

##### Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından Eylül 2019’da yayınlanan UFRS 9, UMS 39 ve UFRS 7’yi değiştiren Gösterge Faiz Oranı Reformu, KGK tarafından da 14 Aralık 2019 tarihinde yayımlanarak TFRS 9’a bölüm 6.8 eklenmiş ve 7.2.26 paragrafı değiştirilmiştir. UMSK, uluslararası gösterge faiz oranlarının değiştirilmesinden önce ve sonra ele alınacak hususları ayrı olarak belirlemiş ve bunları aşağıdaki şekilde iki grup olarak sınıflandırmıştır:

- değişiklik öncesi hususlar — reformdan önceki dönemde finansal raporlamayı etkileyen konular ve
- değişikliğe ilişkin hususlar — mevcut bir faiz oranı göstergesi yeniden düzenlendiğinde veya değiştirildiğinde finansal raporlamayı etkileyebilecek konular.

UMSK, değişiklik öncesi konuların daha öncelikli olduğunu düşünerek projenin ilk aşamasındaki aşağıdaki riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini daha önce ele almaya karar vermiştir:

- a) İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- b) İleriye yönelik değerlendirmeler,
- c) Geriye dönük değerlendirmeler ve
- d) Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Şirket, yukarıda belirtilen istisnaları, Gösterge Faiz Oranı Reformundan doğrudan etkilenen tüm korunma ilişkilerine uygulayacaktır.

Şirket tarafından bu değişiklikler 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### İlişkili Taraflar (devamı)

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

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

#### Hasılat

##### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

##### Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

##### Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

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

##### Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

#### Önemli finansman bileşeni

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

#### Değişken bedel

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

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**Hasılat (devamı)**

**Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)**

***Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı***

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

**Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)**

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

***Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi***

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

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

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

***Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi***

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

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

**Sözleşme değişiklikleri**

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

**Finansman giderleri**

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari, borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### Finansman giderleri (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

###### Kiralama işlemleri

###### 1 Ocak 2019 itibarıyla geçerli olan muhasebe politikaları

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

Bu politika 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında yapılmış olan sözleşmelere uygulanır.

###### (i) Kiracı olarak

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

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

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Kiralama işlemleri (devamı)

###### (i) Kiracı olarak (devamı)

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını maddi duran varlıklar içerisinde ve kira yükümlülüklerini “Kredi ve Borçlar” içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmaktadır.

###### **Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kiralama işlemleri (devamı)

##### 1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

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

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

#### (i) Kiracı olarak

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

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

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

#### Finansal Araçlar

##### Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınırlar. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

##### Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**Finansal Araçlar (devamı)**

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

*Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

*Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket'in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### **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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkartılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

###### Kıdem tazminatları (devamı)

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

###### Nakit Akış Tablosu

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

###### Sermaye ve Temettüleri

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

###### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

###### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.273.879 TL ve 511.243 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                       | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Kasa                  | 1.699            | 556            |
| Bankadaki nakit       | 1.580.668        | 558.788        |
| -Vadeli mevduatlar    | 1.574.293        | 156.634        |
| -Vadesiz mevduatlar   | 6.375            | 402.154        |
| Likit yatırım fonları | 349.954          | --             |
|                       | <b>1.932.321</b> | <b>559.344</b> |

Vadeli mevduata uygulanan faiz oranı %9,75'dir.

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

a) Ticari Alacaklar:

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Müşteri cari hesapları              | 831.055          | 1.016.095        |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 74.857           | 15.310           |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (74.857)         | (15.310)         |
| Gelir tahakkukları(*)               | 1.273.879        | 511.243          |
|                                     | <b>2.104.934</b> | <b>1.527.338</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.273.879 TL ve 511.243 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 19 gündür (2018: 19 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Satıcılar                                  | 1.189.307        | 553.852        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24) | --               | 244            |
| Gider tahakkukları                         | 47.500           | 37.615         |
|                                            | <b>1.236.807</b> | <b>591.711</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade bir aydan kısadır (2018: bir aydan kısa).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>        | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personelden alacaklar                     | 45.282                | 26.143                |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Alacaklar</b>       | <b>45.282</b>         | <b>26.143</b>         |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>        | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Verilen depozito ve teminatlar            | 49.450                | 46.532                |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Alacaklar</b>       | <b>49.450</b>         | <b>46.532</b>         |
| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>          | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24) | 14.695                | 11.206                |
| Diğer borçlar                             | --                    | 244                   |
| <b>Toplam Kısa Diğer Borçlar</b>          | <b>14.695</b>         | <b>11.450</b>         |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek aylara ait giderler  | 52.586         | 41.668         |
| Personel Avansları           | 37.300         | 22.625         |
| Verilen sipariş avansları    | 36.184         | 6.681          |
| İş avansları                 | 34.865         | 31.797         |
| Gelecek yıllara ait giderler | 8.791          | 243            |
|                              | <b>169.726</b> | <b>103.014</b> |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Alınan sipariş avansları | 114.026        | 82.259         |
|                          | <b>114.026</b> | <b>82.259</b>  |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel Maliyetler | Taşıtlar       | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |               |                |                 |                |                  |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 519.983        | 183.468         | --             | 743.076          |
| Alımlar                                                   | --            | 8.603          | --              | 278.745        | 287.348          |
| Çıkışlar                                                  | --            | (5.052)        | --              | --             | (5.052)          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>523.534</b> | <b>183.468</b>  | <b>278.745</b> | <b>1.025.372</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |               |                |                 |                |                  |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 429.018        | 129.894         | --             | 558.912          |
| Dönem Gideri                                              | --            | 51.582         | 14.055          | 14.052         | 79.689           |
| Çıkışlar                                                  | --            | (4.719)        | --              | --             | (4.719)          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>475.881</b> | <b>143.949</b>  | <b>14.052</b>  | <b>633.882</b>   |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>47.653</b>  | <b>39.519</b>   | <b>264.693</b> | <b>391.490</b>   |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:15) ve genel yönetim giderinde (Not:16) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel Maliyetler | Toplam         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |               |                |                 |                |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 514.302        | 183.468         | 737.395        |
| Alımlar                                                   | --            | 11.977         | --              | 11.977         |
| Çıkışlar                                                  | --            | (6.296)        | --              | (6.296)        |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>519.983</b> | <b>183.468</b>  | <b>743.076</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |               |                |                 |                |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 365.041        | 109.589         | 474.630        |
| Dönem Gideri                                              | --            | 69.124         | 20.305          | 89.429         |
| Çıkışlar                                                  | --            | (5.147)        | --              | (5.147)        |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>429.018</b> | <b>129.894</b>  | <b>558.912</b> |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>90.965</b>  | <b>53.574</b>   | <b>184.164</b> |

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | <b>Ekonomik Ömrü</b> |
|-----------------|----------------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl             |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl              |

**i. Kullanım Hakkı Varlıklar**

|            | <b>Binalar</b>   | <b>Taşıtlar</b> | <b>Toplam</b>    |
|------------|------------------|-----------------|------------------|
| Alımlar    | 1.355.078        | 75.401          | 1.430.479        |
| Amortisman | (216.855)        | (60.209)        | (277.064)        |
|            | <b>1.138.223</b> | <b>15.192</b>   | <b>1.153.415</b> |

**ii. Kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar**

|                                                | <b>2019</b> |
|------------------------------------------------|-------------|
| <b>2019 – TFRS 16 kapsamındaki kiralamalar</b> |             |
| Kiralama işleminden faiz gideri                | 206.823     |
| Kısa vadeli kiralamaya ilişkin giderler        | 570.210     |
| <b>2018 – Faaliyet kiralaması TMS 17</b>       |             |
| Kiralama giderleri                             | 462.652     |

**iii. Nakit akış tablosunda muhasebeleştirilen tutar**

|                                      | <b>2019</b> |
|--------------------------------------|-------------|
| Kiralamalar için toplam nakit çıkışı | 345.518     |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****8. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 176.707        | 176.707        |
| Alımlar                                                   | 1.351          | 1.351          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>178.058</b> | <b>178.058</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 145.249        | 145.249        |
| Dönem Gideri                                              | 23.331         | 23.331         |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>168.580</b> | <b>168.580</b> |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>9.478</b>   | <b>9.478</b>   |
|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 163.137        | 163.137        |
| Alımlar                                                   | 13.570         | 13.570         |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>176.707</b> | <b>176.707</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 114.205        | 114.205        |
| Dönem Gideri                                              | 31.044         | 31.044         |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>145.249</b> | <b>145.249</b> |
| <b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>31.458</b>  | <b>31.458</b>  |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | <b>Ekonomik Ömür</b> |
|--------|----------------------|
| Haklar | 3-5 yıl              |

**9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personele borçlar                    | 79.736                | 99.110                |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 195.379               | 134.669               |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 169.915               | 136.270               |
|                                      | <b>445.030</b>        | <b>370.049</b>        |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 276.286               | 198.770               |
|                              | <b>276.286</b>        | <b>198.770</b>        |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>198.770</b> | <b>277.478</b> |
| İlave karşılıklar                     | 87.616         | 49.927         |
| İptaller (-)                          | (2.000)        | (78.553)       |
| Dönem içi kullanımlar (+)             | (8.100)        | (50.082)       |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>276.286</b> | <b>198.770</b> |

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

###### *Kıdem tazminatı karşılığı:*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 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*, şirketin 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 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %12,2 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,86 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %5,02).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>198.704</b> | <b>449.442</b> |
| Hizmet maliyeti                    | 21.466         | 19.426         |
| Faiz maliyeti                      | 24.947         | 15.917         |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 139.201        | (222.118)      |
| Ödenen kıdem tazminatları          | (80.964)       | (63.963)       |
|                                    | <b>303.354</b> | <b>198.704</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****10. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Karşılıklar**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**Davalar**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.476.919 TL tutarında 3 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülmektedir.

**Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019                                                                                                                 | TL Karşılığı   | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                            | 852.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                           | --             | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | --             | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                       | --             | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                      | --             | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                      | --             | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>852.000</b> | --         | --   | --    |

| 31 Aralık 2018                                                                                                                 | TL Karşılığı     | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                            | 1.070.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.070.000</b> | --         | --   | --    |

**11. KREDİLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                |                |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 118.514        | --             |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>118.514</b> | --             |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                |                |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 170.397        | --             |
|                                                      | <b>170.397</b> | --             |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>288.911</b> | --             |

|                         | 31 Aralık 2019 |             |                        |                |                |
|-------------------------|----------------|-------------|------------------------|----------------|----------------|
|                         | Para Birimi    | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer  | Kayıtlı Değeri |
| Teminatl bank kredileri | TL             | 2019 - 2022 | 17                     | 287.118        | 288.911        |
|                         |                |             |                        | <b>287.118</b> | <b>288.911</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018 |
|----------------|------------------|----------------|
| 1 yıla kadar   | 188.415          | --             |
| 1-10 yıl arası | 1.036.236        | --             |
| <b>Toplam</b>  | <b>1.224.651</b> | <b>--</b>      |

**13. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Diğer KDV               | 188.076        | 268.885        |
| Diğer çeşitli alacaklar | 40.950         | 63.531         |
|                         | <b>229.026</b> | <b>332.416</b> |

**14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar           | %           | 31 Aralık 2019 | %           | 31 Aralık 2018 |
|--------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 48.000         | %20         | 48.000         |
| Aykut Dilibal      | %20         | 48.000         | %20         | 48.000         |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 48.000         | %20         | 48.000         |
| Tayfun Özpak       | %20         | 48.000         | %20         | 48.000         |
| Ebru Başaran       | %20         | 48.000         | %20         | 48.000         |
|                    | <b>%100</b> | <b>240.000</b> | <b>%100</b> | <b>240.000</b> |

Şirketin 2019 yılındaki sermayesi 240.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 240.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2018: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------|----------------|----------------|
| Yasal Yedekler | 202.988        | 202.988        |
|                | <b>202.988</b> | <b>202.988</b> |

31 Aralık 2019 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 1.383.221 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 79.668 TL tutarında geçmiş yıl zararlarından oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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

Şirket, 2019 yılı içerisinde temettü ödenmesi yapmama kararını almıştır

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. HASILAT**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar  | 17.407.433            | 17.517.037            |
| Yurtdışı satışlar | 28.813                | --                    |
| Satış iadeleri    | (9.080)               | (153.013)             |
|                   | <b>17.427.166</b>     | <b>17.364.024</b>     |

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                                | 6.388.363             | 6.921.866             |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri (*) | 5.794.283             | 6.582.182             |
| Vergi, resim ve harçlar                                           | 858.658               | 638.250               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)                      | 196.668               | --                    |
| Araç gideri                                                       | 263.583               | 479.791               |
| Kira gideri                                                       | 422.168               | 191.829               |
| Yakıt gideri                                                      | 188.920               | 166.949               |
| Yemek giderleri                                                   | 123.000               | 253.337               |
| Ulaşım giderleri                                                  | 43.025                | 81.553                |
| Diğer                                                             | 344.963               | 756.149               |
|                                                                   | <b>14.623.631</b>     | <b>16.071.906</b>     |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve meslek mensuplarından oluşmaktadır.

**16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim gideri ve pazarlama gideri aşağıdaki gibidir:

|                         | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Genel yönetim giderleri | 2.111.108             | 1.742.585             |
| Pazarlama giderleri     | --                    | 5.500                 |
|                         | <b>2.111.108</b>      | <b>1.748.085</b>      |

**a) Genel Yönetim Giderleri**

|                                              | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                              | 971.519               | 817.160               |
| Vergi, resim ve harç                         | 197.385               | 107.447               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8) | 183.416               | 95.022                |
| Ofis giderleri                               | 182.639               | 62.480                |
| Kira giderleri                               | 148.042               | 270.823               |
| Danışmanlık giderleri                        | 131.547               | 116.502               |
| Yakıt giderleri                              | 51.444                | 41.309                |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri    | 42.264                | 40.502                |
| Sigorta giderleri                            | 33.883                | 33.308                |
| Araç giderleri                               | 17.558                | 17.414                |
| Proje giderleri                              | 13.250                | 6.175                 |
| Temsil ve ağırlama giderleri                 | 9.878                 | 27.164                |
| Noter giderleri                              | 2.625                 | 4.103                 |
| Diğer                                        | 125.658               | 103.176               |
|                                              | <b>2.111.108</b>      | <b>1.742.585</b>      |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)**

b) Pazarlama Giderleri

|                     | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Promosyon giderleri | --             | 5.500          |
|                     | --             | <b>5.500</b>   |

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Diğer olağandışı gelir ve karlar | 43.565         | 62.891         |
| Reeskont faiz gelirleri          | 37.674         | --             |
| İştiraklerden temettü geliri     | --             | 7.853          |
| Kambiyo karları                  | 3.760          | 11.355         |
|                                  | <b>84.999</b>  | <b>82.099</b>  |

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Karşılık Giderleri                 | 59.547         | 15.310         |
| Komisyon giderleri                 | 19.761         | 65.854         |
| Diğer olağandışı gider ve zararlar | 17.954         | 4.864          |
| Reeskont faiz giderleri            | --             | 12.000         |
|                                    | <b>97.262</b>  | <b>98.028</b>  |

**18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Menkul kıymet satış karları | 159.345        | 263.095        |
| Faiz gelirleri              | 14.116         | 23.223         |
|                             | <b>173.461</b> | <b>286.318</b> |

|                               | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Menkul kıymet satış zararları | 171.330        | 113.111        |
|                               | <b>171.330</b> | <b>113.111</b> |

**19. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kiralamaya ilişkin faiz giderleri | 206.823        | --             |
| Kısa vadeli borçlanma giderleri   | 51.110         | 26.616         |
|                                   | <b>257.933</b> | <b>26.616</b>  |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (2.318)        | (108.693)      |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | 2.117          | 190.137        |
|                                    | <b>(201)</b>   | <b>81.444</b>  |

#### Kurumlar Vergisi

Şirketin, 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.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 (2018: %22) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yapılan Kanun değişikliği ile 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

2019 yılında uygulanan vergi oranı %22’dir (2018: %22).

#### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

#### 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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %22’dir (31 Aralık 2018: %22).

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****20. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**

|                                                                                    | 31 Aralık<br>2019 | 31 Aralık<br>2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı(yükümlülüğü) hareketleri</b>                           |                   |                   |
| Gelir tahakkukları                                                                 | (280.253)         | (112.473)         |
| Maddi duran varlık amortisman, diğer maddi olmayan duran varlıkların itfa farkları | (2.151)           | (11.253)          |
| Gider tahakkukları                                                                 | 10.450            | 8.275             |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan finansman gideri                                    | 1.057             | 10.185            |
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                                       | 66.738            | 43.715            |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                                       | 60.783            | 43.729            |
| Diğer                                                                              | 28.967            | 5.340             |
|                                                                                    | <b>(114.409)</b>  | <b>(12.482)</b>   |

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

|                                                           | 01 Ocak-31<br>Aralık 2019 | 01 Ocak-31<br>Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b> |                           |                           |
| <b>01 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi</b>                 | (12.482)                  | (141.477)                 |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen              | (129.767)                 | 173.419                   |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen       | 27.840                    | (44.424)                  |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>              | <b>(114.409)</b>          | <b>(12.482)</b>           |

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

|                                                           | 01 Ocak-31<br>Aralık 2019 | 01 Ocak-31<br>Aralık 2018 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Vergi Karşılığının Mutabakatı</b>                      |                           |                           |
| Faliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/(zarar)        | 424.362                   | (325.305)                 |
| Gelir vergisi %22                                         | 93.360                    | (71.567)                  |
| Vergi etkisi:                                             | 38.725                    | 6.841                     |
| <i>Kanunen kabul edilmeyen giderler</i>                   | 41.524                    | 11.564                    |
| <i>Vergiye tabi olmayan gelirler</i>                      | --                        | 1.728                     |
| <i>Diğer</i>                                              | (2.799)                   | (6.451)                   |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b> | <b>132.085</b>            | <b>(64.726)</b>           |

**21. FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Borsada işlem gören hisse senetleri | --             | 445.677        |
|                                     | --             | <b>445.677</b> |

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

**a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

**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.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

***b.1) Kredi riski yönetimi***

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2019</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 2.104.934   | --              | 94.732      | 1.580.668            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri |                  | 2.104.934   |                 | 94.732      | 1.580.668            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 74.857      | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (74.857)    | --              | --          | --                   |
| -Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |
|                                                                                             |                  |             |                 |             |                      |
|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2018</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 1.527.338   | --              | 72.675      | 558.788              |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri |                  | 1.527.338   |                 | 72.675      | 558.788              |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 15.310      | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (15.310)    | --              | --          | --                   |
| -Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

***b.2) Likidite riski yönetimi***

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12<br>ay arası | 1-5<br>yıl arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 288.911          | 366.272                                        | 32.318           | 96.954           | 237.000          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 1.224.651        | 2.008.198                                      | 89.649           | 265.244          | 1.653.305        |
| Ticari borçlar                                      | 1.236.807        | 1.236.807                                      | 1.236.807        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 30.146           | 30.146                                         | 30.146           | --               | --               |
|                                                     | <b>2.780.515</b> | <b>3.641.423</b>                               | <b>1.388.920</b> | <b>362.198</b>   | <b>1.890.305</b> |

|                                             | Defter değeri  | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya kadar    |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|----------------|
| <b>31 Aralık 2018</b>                       |                |                                                |                |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                |                                                |                |
| Ticari borçlar                              | 591.711        | 591.711                                        | 591.711        |
| Diğer borçlar                               | 13.902         | 13.902                                         | 13.902         |
|                                             | <b>605.613</b> | <b>605.613</b>                                 | <b>605.613</b> |

***b.3) Faiz riski***

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                  |                |
| Finansal varlıklar                   | 6.375            | 402.154        |
| Finansal yükümlülükler               | 1.513.562        | --             |
|                                      | <b>1.519.937</b> | <b>402.154</b> |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.4) Piyasa riski**

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

**Kur riski**

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2019             |                    | 31 Aralık 2018             |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
|                                                                                                                            | <b><u>TL Karşılığı</u></b> | <b><u>Avro</u></b> | <b><u>TL Karşılığı</u></b> | <b><u>Avro</u></b> |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 7. Diğer                                                                                                                   | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | 77.705                     | 12.830             | --                         | --                 |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | <b>77.705</b>              | <b>12.830</b>      | --                         | --                 |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --                         | --                 | --                         | --                 |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | <b>77.705</b>              | <b>12.830</b>      | --                         | --                 |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | --                         | --                 | --                         | --                 |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>(77.705)</b>            | <b>(12.830)</b>    | --                         | --                 |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | --                         | --                 | --                         | --                 |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında %10 değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracığı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Avro kurunun % 10 değişmesi halinde          |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Avro net varlık/yükümlülüğü               | (7.770)                         | 7.770                            | (7.770)                         | 7.770                            |
| 2- Avro riskinden korunan kısım (-)          | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Avro Net Etki (1+2)</b>                | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     |
| <b>TOPLAM</b>                                | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2019</b>         |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 1.932.321                                                     | --                                                                        | --                                                               | 1.932.321            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.104.934                                                     | --                                                                        | --                                                               | 2.104.934            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                            | --                                                                        | --                                                               | --                   | 21         |
| Diğer alacaklar               | 94.732                                                        | --                                                                        | --                                                               | 94.732               | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                            | --                                                                        | 288.911                                                          | 288.911              | 11         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                            | --                                                                        | 1.224.651                                                        | 1.224.651            | 12         |
| Ticari borçlar                | --                                                            | --                                                                        | 1.236.807                                                        | 1.236.807            | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                            | --                                                                        | 30.146                                                           | 30.146               | 22         |
| <b>31 Aralık 2018</b>         |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 559.344                                                       | --                                                                        | --                                                               | 559.344              | 3          |
| Ticari alacaklar              | 1.527.338                                                     | --                                                                        | --                                                               | 1.527.338            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                            | 445.677                                                                   | --                                                               | 445.677              | 21         |
| Diğer alacaklar               | 72.675                                                        | --                                                                        | --                                                               | 72.675               | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Ticari borçlar                | --                                                            | --                                                                        | 591.711                                                          | 591.711              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                            | --                                                                        | 13.902                                                           | 13.902               | 22         |

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

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

| <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Seviye 1</b> | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Likit yatırım fonları | 349.954         | --              | --              | 349.954        |
|                       | <b>349.954</b>  | --              | --              | <b>349.954</b> |

| <b>31 Aralık 2018</b> | <b>Seviye 1</b> | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Finansal Yatırımlar   | 445.677         | --              | --              | 445.677        |
|                       | <b>445.677</b>  | --              | --              | <b>445.677</b> |

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

|                    | <b>31 Aralık 2019</b> |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | <b>Borçlar</b>        |                       |
|                    | <b>Ticari</b>         | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç | --                    | --                    |
| Ebru Başaran       | --                    | 3.370                 |
| Tayfun Özpak       | --                    | 826                   |
| Cengiz Öğretir     | --                    | 5.908                 |
| Aykut Dilibal      | --                    | 4.591                 |
| Özgür Öğretir      | --                    | --                    |
|                    | --                    | <b>14.695</b>         |

|                    | <b>31 Aralık 2018</b> |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | <b>Borçlar</b>        |                       |
|                    | <b>Ticari</b>         | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç | --                    | 218                   |
| Ebru Başaran       | --                    | --                    |
| Tayfun Özpak       | --                    | 3.244                 |
| Cengiz Öğretir     | --                    | 6.030                 |
| Aykut Dilibal      | --                    | 1.714                 |
| Özgür Öğretir      | 244                   | --                    |
|                    | <b>244</b>            | <b>11.206</b>         |

|                        | <b>1 Ocak-31<br/>Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak-31<br/>Aralık 2018</b> |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Hizmet alımları</b> |                                  |                                  |
| Özgür Öğretir          | --                               | 244                              |
| Belgin Bayer           | --                               | --                               |
|                        | --                               | <b>244</b>                       |

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalar 1.479.964 TL'dir (2018: 1.274.262 TL).

**25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Dünyada ve ülkemizde yayılan Covid-19 salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. Bu salgının ekonomik etkilerinin raporlama tarihi itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in operasyonları dolayısıyla finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE  
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

11 Haziran 2021

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetim raporu ve 39 sayfa  
finansal tablolar ve tamamlayıcı notlarından oluşmaktadır.



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

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

### *Kilit Denetim Konuları*

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

### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Not 2.8'e bakınız.

| Kilit denetim konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket'in hasılatı gayrimenkul değerleme hizmetlerinden elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır.</p> <p>Gayrimenkul değerleme hizmetlerine ilişkin hasılatın tutarı ve zamanlaması TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca Şirket bu sözleşmelere ilişkin edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı finansal tablolara alır.</p> <p>Hesap dönemi sonunda gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme hizmetlerinin farklı dönemlerde hasılat olarak kayıtlara alınma riski olması nedeniyle hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunu değerlendirilmiştir.</p> <p>-Örnekleme yöntemi ile seçilen satış işlemlerine ait müşteri sözleşmelerinin ve faturalarının temin edilmesi aracılığıyla verilen hizmetin gerçekleşme durumu incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğu ve hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.</p> |

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

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

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

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

### *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir 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 finansal 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of KPMG International Cooperative



Erdal Tıkmaç, ŞMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Haziran 2021  
İstanbul, Türkiye

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                              | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                       | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                         | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                  | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                      | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                        | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                      | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                         | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                          | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                           | 22          |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                     | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                             | 23-24       |
| DİPNOT 8 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....                                          | 24          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                     | 25          |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                     | 25-26       |
| DİPNOT 11 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                      | 26-27       |
| DİPNOT 12 KREDİLER .....                                                         | 27-28       |
| DİPNOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                 | 28          |
| DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                     | 28          |
| DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                     | 29          |
| DİPNOT 16 HASILAT.....                                                           | 30          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....                                           | 30          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                   | 31          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                     | 31          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                              | 31          |
| DİPNOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)..... | 32-33       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....     | 33-37       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....               | 37-39       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                      | 39          |
| DİPNOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                              | 39          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2020                   | 31 Aralık 2019                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>6.675.289</b>                 | <b>4.481.289</b>                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 4.424.988                        | 1.932.321                        |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 1.389.041                        | 2.104.934                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | <i>1.389.041</i>                 | <i>2.104.934</i>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 63.197                           | 45.282                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>63.197</i>                    | <i>45.282</i>                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 348.279                          | 169.726                          |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 14  | 449.784                          | 229.026                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>3.078.878</b>                 | <b>1.603.833</b>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 56.462                           | 49.450                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>56.462</i>                    | <i>49.450</i>                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 1.406.775                        | 391.490                          |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 8   | 1.520.209                        | 1.153.415                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          | 9   | 5.118                            | 9.478                            |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                               | 21  | 90.314                           | --                               |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>9.754.167</b>                 | <b>6.085.122</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                  |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                  | Not | 31 Aralık 2020                   | 31 Aralık 2019                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>3.178.105</b>                 | <b>2.409.425</b>                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 943.977                          | 118.514                          |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                 | 13  | 416.479                          | 188.415                          |
| Ticari Borçlar                                                   | 4   | 585.737                          | 1.236.807                        |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      |     | 585.737                          | 1.236.807                        |
| Diğer Borçlar                                                    |     | 17.324                           | 30.146                           |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 24  | 7.052                            | 14.695                           |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       |     | 10.272                           | 15.451                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 10  | 497.599                          | 445.030                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                              | 6   | 50.786                           | 114.026                          |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                  | 21  | 179.207                          | 201                              |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          |     | 486.996                          | 276.286                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 10  | 486.996                          | 276.286                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>2.682.084</b>                 | <b>1.624.396</b>                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 1.068.513                        | 170.397                          |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                 | 13  | 1.240.020                        | 1.036.236                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          |     | 373.551                          | 303.354                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 10  | 373.551                          | 303.354                          |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                     | 21  | --                               | 114.409                          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |     | <b>5.860.189</b>                 | <b>4.033.821</b>                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               |     | <b>3.893.978</b>                 | <b>2.051.301</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 15  | 1.000.000                        | 240.000                          |
| Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir                                    |     | (480)                            | 12.483                           |
| - Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar               |     | (480)                            | 12.483                           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 15  | 202.988                          | 202.988                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                            |     | 835.830                          | 1.303.553                        |
| Net Dönem Karı/(Zararı)                                          |     | 1.855.640                        | 292.277                          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |     | <b>9.754.167</b>                 | <b>6.085.122</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                           |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak- 31<br>Aralık 2020 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak- 31<br>Aralık 2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | Not |                                                               |                                                               |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                               |     |                                                               |                                                               |
| Hasılat                                                                                   | 16  | 23.756.362                                                    | 17.427.166                                                    |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                   | 16  | (18.860.103)                                                  | (14.623.631)                                                  |
| <b>Brüt Kar</b>                                                                           |     | <b>4.896.259</b>                                              | <b>2.803.535</b>                                              |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                               | 17  | (2.284.027)                                                   | (2.111.108)                                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                        | 18  | 83.152                                                        | 84.999                                                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                                    | 18  | (12.555)                                                      | (97.262)                                                      |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                                        |     | <b>2.682.829</b>                                              | <b>680.164</b>                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                         | 19  | 166.284                                                       | 173.461                                                       |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                                                         | 19  | --                                                            | (171.330)                                                     |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                     |     | <b>2.849.113</b>                                              | <b>682.295</b>                                                |
| Finansman Giderleri (-)                                                                   | 20  | (403.729)                                                     | (257.933)                                                     |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>                                  |     | <b>2.445.384</b>                                              | <b>424.362</b>                                                |
| <b>Vergi (Gideri)/Geliri</b>                                                              |     | <b>(589.744)</b>                                              | <b>(132.085)</b>                                              |
| - Dönem Vergi Gideri                                                                      | 21  | (791.226)                                                     | (2.318)                                                       |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                                                 | 21  | 201.482                                                       | (129.767)                                                     |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                                                                |     | <b>1.855.640</b>                                              | <b>292.277</b>                                                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                               |     |                                                               |                                                               |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                   |     |                                                               |                                                               |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)                         | 10  | (16.204)                                                      | (139.201)                                                     |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) Ertelenmiş Vergi Etkisi | 21  | 3.241                                                         | 27.840                                                        |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                                               |     | <b>(12.963)</b>                                               | <b>(111.361)</b>                                              |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                              |     | <b>1.842.677</b>                                              | <b>180.916</b>                                                |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                     |     | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya<br>Giderler |                                                                       |                                           | Birikmiş Karlar          |                |                        |
|-------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
|                                     | Not | Ödenmiş Sermaye                                                                                              | Tanımlanmış Fayda<br>Planları Yeniden ölçüm<br>kazançları/(kayıpları) | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Net Dönem Karı | Özkaynaklar<br>Toplamı |
|                                     |     |                                                                                                              |                                                                       |                                           |                          |                |                        |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler    |     | 240.000                                                                                                      | 123.844                                                               | 202.988                                   | 1.564.132                | (260.579)      | 1.870.385              |
| Transferler                         |     | --                                                                                                           | --                                                                    | --                                        | (260.579)                | 260.579        | --                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir               |     | --                                                                                                           | (111.361)                                                             | --                                        | --                       | 292.277        | 180.916                |
| Ödenen Temettüler                   |     | --                                                                                                           | --                                                                    | --                                        | --                       | --             | --                     |
| 31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler | 15  | 240.000                                                                                                      | 12.483                                                                | 202.988                                   | 1.303.553                | 292.277        | 2.051.301              |
|                                     |     |                                                                                                              |                                                                       |                                           |                          |                |                        |
|                                     |     |                                                                                                              |                                                                       |                                           |                          |                |                        |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler    |     | 240.000                                                                                                      | 12.483                                                                | 202.988                                   | 1.303.553                | 292.277        | 2.051.301              |
| Transferler                         |     | --                                                                                                           | --                                                                    | --                                        | 292.277                  | (292.277)      | --                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir               |     | --                                                                                                           | (12.963)                                                              | --                                        | --                       | 1.855.640      | 1.842.677              |
| Sermaye Arttırımı                   |     | 760.000                                                                                                      | --                                                                    | --                                        | (760.000)                | --             | --                     |
| 31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler | 15  | 1.000.000                                                                                                    | (480)                                                                 | 202.988                                   | 835.830                  | 1.855.640      | 3.893.978              |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                                                  |                        | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                                  | Dipnot<br>Referansları | 31 Aralık<br>2020                | 31 Aralık<br>2019                |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                                |                        |                                  |                                  |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                                                                       |                        | <b>1.855.640</b>                 | <b>292.277</b>                   |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                          |                        | <b>3.412.099</b>                 | <b>1.207.490</b>                 |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                                                                   | 7, 8, 9                | 460.751                          | 380.084                          |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                               | 10                     | 271.566                          | 134.029                          |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                            | 19                     | (161.024)                        | (51.790)                         |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                                            | 20                     | 403.729                          | 257.933                          |
| Finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişimlerden sebebiyle oluşan kayıp/kazanç ile ilgili düzeltmeler |                        | --                               | (11.985)                         |
| Ticari alacaklara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                     |                        | (8.307)                          | 74.857                           |
| Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler                                                                                              | 21                     | 589.744                          | 132.085                          |
| Finansal yatırımlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                            |                        | --                               | 445.677                          |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                         |                        | 724.200                          | (577.596)                        |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                      |                        | (245.685)                        | 81.333                           |
| Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler                                                                                      |                        | --                               | 732                              |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                 |                        | (178.553)                        | (66.712)                         |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                                         |                        | (651.070)                        | 645.096                          |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                   |                        | (12.822)                         | 35.457                           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                       |                        | 52.569                           | 74.981                           |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler                                                                    |                        | (63.240)                         | --                               |
| Bloke mevduattaki değişim                                                                                                        |                        | (446.000)                        | --                               |
| <b>Toplam Düzeltmeler</b>                                                                                                        |                        | <b>2.591.498</b>                 | <b>1.846.458</b>                 |
| Çalışanlara sağlanan saydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                                   |                        | (6.863)                          | (89.064)                         |
| Vergi ödemeleri                                                                                                                  | 21                     | (612.220)                        | (2.117)                          |
| Alınan faiz                                                                                                                      | 19                     | 161.024                          | 14.116                           |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                                                         |                        | <b>2.133.439</b>                 | <b>1.769.393</b>                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                    |                        |                                  |                                  |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                                                        |                        | --                               | --                               |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                   |                        | (1.145.602)                      | (288.699)                        |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                         | 7                      | (1.143.358)                      | (287.348)                        |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                 | 9                      | (2.244)                          | (1.351)                          |
| Başka işletmelerin veya fonlarının paylarının satışından kaynaklanan nakit girişleri                                             |                        | --                               | --                               |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                                              |                        | <b>(1.145.602)</b>               | <b>(288.699)</b>                 |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                              |                        |                                  |                                  |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                                         | 12                     | 1.723.579                        | 288.911                          |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                                                      |                        | (501.484)                        | (345.518)                        |
| Ödenen faiz                                                                                                                      | 20                     | (163.265)                        | (51.110)                         |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                                 |                        | <b>1.058.830</b>                 | <b>(107.717)</b>                 |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>                                        |                        |                                  |                                  |
|                                                                                                                                  |                        | <b>2.046.667</b>                 | <b>1.372.977</b>                 |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                           |                        |                                  |                                  |
|                                                                                                                                  |                        | --                               | --                               |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                                                       |                        |                                  |                                  |
|                                                                                                                                  |                        | <b>2.046.667</b>                 | <b>1.372.977</b>                 |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                                   |                        |                                  |                                  |
|                                                                                                                                  | 3                      | <b>1.932.321</b>                 | <b>559.344</b>                   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                                          |                        |                                  |                                  |
|                                                                                                                                  | 3                      | <b>3.978.988</b>                 | <b>1.932.321</b>                 |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

#### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 80’dir. (31 Aralık 2019: 68).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Haziran 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

##### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

##### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

##### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

##### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

##### 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

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

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)**

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

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

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişikliklerle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMSK tarafından Mayıs 2020 tarihinde “COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-UFRS 16 Kiralamalar’a ilişkin değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

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

Kiraya verenler kira imtiyazlarının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeye devam etmeli ve buna göre muhasebeleştirme yapmalıdır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

###### **COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16 Kiralamalar'a ilişkin değişiklikler (devamı)**

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

###### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)**

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

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

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

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

- finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

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

- riskten korunma muhasebesi; ve

- açıklamalar.

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

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

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zarar'da muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle birlikte ,artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

#### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS’deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan “TFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

##### **Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler**

##### *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler*

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

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

1-) Güncellenen Kavramsal Çerçeve (2018 sürümü)

2-) TFRS 3 İşletme Birleşmelerinde Değişiklikler - İşletme Tanımı

TFRS 3’deki değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

#### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

##### Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi (devamı)

##### UFRS'deki iyileştirmeler (devamı)

##### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler (devamı)*

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

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

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

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

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### İlişkili Taraflar (devamı)

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

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

###### Hasılat

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

###### Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

###### Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

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

###### Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

###### Önemli finansman bileşeni

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

###### Değişken bedel

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

###### *Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

###### *Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

###### Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

###### Diğer gelirler ve giderler

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir.

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

###### Kiralama işlemleri

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

##### (i) Kiracı olarak

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

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

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Kiralama işlemleri (devamı)

###### (i) Kiracı olarak (devamı)

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

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

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını “Kullanım Hakkı Varlıkları” ve kira yükümlülüklerini “Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler ” olarak finansal durum tablosunda sunmaktadır.

###### **Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar

###### *Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm*

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınırlar. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

###### *Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme*

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer (“GUD”) değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

###### *Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### **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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkartılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

##### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

###### Kıdem tazminatları (devamı)

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

###### Nakit Akış Tablosu

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

###### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

##### 2.9 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

###### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

###### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 680.432 TL ve 1.273.879 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasa                                     | 2.729            | 1.699            |
| Bankadaki nakit                          | 4.422.259        | 1.580.668        |
| -Vadeli mevduatlar                       | 3.478.185        | 1.574.293        |
| -Vadesiz mevduatlar                      | 944.074          | 6.375            |
| Likit yatırım fonları                    | --               | 349.954          |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>         | <b>4.424.988</b> | <b>1.932.321</b> |
| Bloke tutar (*)                          | (446.000)        | --               |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>3.978.988</b> | <b>1.932.321</b> |

Vadeli mevduata uygulanan faiz oranı %14,25'tir.

(\*) Ziraat Bankası'nın şirkete açmış olduğu davaya istinaden başlatılan icra takibinin durdurulması sebebiyle, İş Bankası'ndan alınarak, Adana 10. İcra Dairesi'ne 892.000 TL'lik teminat mektubu verilmiştir. Bu teminat mektubu için banka %50 oranında bankadaki mevduata bloke koymuştur.

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

a) Ticari Alacaklar:

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Müşteri cari hesapları              | 731.600          | 831.055          |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 46.397           | 74.857           |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (69.388)         | (74.857)         |
| Gelir tahakkukları(*)               | 680.432          | 1.273.879        |
|                                     | <b>1.389.041</b> | <b>2.104.934</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 680.432 TL ve 1.273.879 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 12 gündür (2019: 19 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019   |
|--------------------|----------------|------------------|
| Satıcılar          | 538.730        | 1.189.307        |
| Gider tahakkukları | 47.007         | 47.500           |
|                    | <b>585.737</b> | <b>1.236.807</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade bir aydan kısadır (2019: bir aydan kısa).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                           | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>        |                |                |
| Personelden alacaklar                     | 63.197         | 45.282         |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Alacaklar</b>       | <b>63.197</b>  | <b>45.282</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>        |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar            | 56.462         | 49.450         |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Alacaklar</b>       | <b>56.462</b>  | <b>49.450</b>  |
| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>          |                |                |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24) | 7.052          | 14.695         |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>   | <b>7.052</b>   | <b>14.695</b>  |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

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

|                              | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen sipariş avansları    | 175.006        | 36.184         |
| Gelecek aylara ait giderler  | 92.097         | 52.586         |
| İş avansları                 | 51.694         | 34.865         |
| Personel Avansları           | 20.700         | 37.300         |
| Gelecek yıllara ait giderler | 8.782          | 8.791          |
|                              | <b>348.279</b> | <b>169.726</b> |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Alınan sipariş avansları | 50.786         | 114.026        |
|                          | <b>50.786</b>  | <b>114.026</b> |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel<br>Maliyetler | Taahhütler       | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 523.534        | 183.468            | 278.745          | 1.025.372        |
| Alımlar                                                   | --            | 7.541          | --                 | 1.135.817        | 1.143.358        |
| Çıkışlar                                                  | --            | (2.346)        | --                 | --               | (2.346)          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>528.729</b> | <b>183.468</b>     | <b>1.414.562</b> | <b>2.166.384</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 475.881        | 143.949            | 14.052           | 633.882          |
| Dönem Gideri                                              | --            | 30.193         | 6.013              | 91.867           | 128.073          |
| Çıkışlar                                                  | --            | (2.346)        | --                 | --               | (2.346)          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>503.728</b> | <b>149.962</b>     | <b>105.919</b>   | <b>759.609</b>   |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>25.001</b>  | <b>33.506</b>      | <b>1.308.643</b> | <b>1.406.775</b> |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not: 16) ve genel yönetim giderinde (Not: 17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel<br>Maliyetler | Taşıtlar       | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |               |                |                    |                |                  |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 519.983        | 183.468            | --             | 743.076          |
| Alımlar                                                   | --            | 8.603          | --                 | 278.745        | 287.348          |
| Çıkışlar                                                  | --            | (5.052)        | --                 | --             | (5.052)          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>523.534</b> | <b>183.468</b>     | <b>278.745</b> | <b>1.025.372</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |               |                |                    |                |                  |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 429.018        | 129.894            | --             | 558.912          |
| Dönem Gideri                                              | --            | 51.582         | 14.055             | 14.052         | 79.689           |
| Çıkışlar                                                  | --            | (4.719)        | --                 | --             | (4.719)          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>475.881</b> | <b>143.949</b>     | <b>14.052</b>  | <b>633.882</b>   |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>47.653</b>  | <b>39.519</b>      | <b>264.693</b> | <b>391.490</b>   |

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | <b>Ekonomik Ömrü</b> |
|-----------------|----------------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl             |
| Taşıtlar        | 5 yıl                |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl              |

**8. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar       | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.355.078        | 75.401         | 1.430.479        |
| Alımlar                                                   | 474.717          | 342.824        | 817.541          |
| Çıkışlar                                                  | (166.231)        | --             | (166.231)        |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.663.564</b> | <b>418.225</b> | <b>2.081.789</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 216.855          | 60.209         | 277.064          |
| Dönem Gideri                                              | 268.937          | 57.137         | 326.074          |
| Çıkışlar                                                  | (41.558)         | --             | (41.558)         |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>444.234</b>   | <b>117.346</b> | <b>561.580</b>   |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.219.330</b> | <b>300.879</b> | <b>1.520.209</b> |

|                                                          | Binalar          | Taşıtlar      | Toplam           |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                           |                  |               |                  |
| Alımlar                                                  | 1.355.078        | 75.401        | 1.430.479        |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>1.355.078</b> | <b>75.401</b> | <b>1.430.479</b> |

|                                                           |                  |               |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |               |                  |
| Dönem Gideri                                              | 216.855          | 60.209        | 277.064          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>216.855</b>   | <b>60.209</b> | <b>277.064</b>   |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.138.223</b> | <b>15.192</b> | <b>1.153.415</b> |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:16) ve genel yönetim giderinde (Not:17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 178.058        | 178.058        |
| Alımlar                                                   | 2.244          | 2.244          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>180.302</b> | <b>180.302</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 168.580        | 168.580        |
| Dönem Gideri                                              | 6.604          | 6.604          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>175.184</b> | <b>175.184</b> |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>5.118</b>   | <b>5.118</b>   |
|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 176.707        | 176.707        |
| Alımlar                                                   | 1.351          | 1.351          |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>178.058</b> | <b>178.058</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 145.249        | 145.249        |
| Dönem Gideri                                              | 23.331         | 23.331         |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>168.580</b> | <b>168.580</b> |
| <b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>9.478</b>   | <b>9.478</b>   |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | <b>Ekonomik Ömür</b> |
|--------|----------------------|
| Haklar | 3-5 yıl              |

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

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

|                                      | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personele borçlar                    | 199.841               | 79.736                |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 157.539               | 195.379               |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 140.219               | 169.915               |
|                                      | <b>497.599</b>        | <b>445.030</b>        |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 486.996               | 276.286               |
|                              | <b>486.996</b>        | <b>276.286</b>        |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

#### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>276.286</b> | <b>198.770</b> |
| İlave karşılıklar                     | 217.573        | 87.616         |
| İptaller (-)                          | --             | (2.000)        |
| Dönem içi kullanımlar (+)             | (6.863)        | (8.100)        |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>486.996</b> | <b>276.286</b> |

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

###### *Kıdem tazminatı karşılığı:*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.638,96 TL (31 Aralık 2019: 6.730,15 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*, şirketin 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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,5 enflasyon ve %13,6 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,70 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,86).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>303.354</b> | <b>198.704</b> |
| Hizmet maliyeti                    | 22.314         | 21.466         |
| Faiz maliyeti                      | 31.679         | 24.947         |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 16.204         | 139.201        |
| Ödenen kıdem tazminatları          | --             | (80.964)       |
|                                    | <b>373.551</b> | <b>303.354</b> |

#### 11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### *Karşılıklar*

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

##### *Davalar*

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.476.919 TL tutarında 3 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2020</b>                                                                                                          | <b>TL Karşılığı</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> | <b>Diğer</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|--------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.277.000           | --                | --          | --           |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --                  | --                | --          | --           |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --                  | --                | --          | --           |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --                  | --                | --          | --           |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                     | --                  | --                | --          | --           |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --                  | --                | --          | --           |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.277.000</b>    | <b>--</b>         | <b>--</b>   | <b>--</b>    |

| <b>31 Aralık 2019</b>                                                                                                          | <b>TL Karşılığı</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>Avro</b> | <b>Diğer</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|--------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 852.000             | --                | --          | --           |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --                  | --                | --          | --           |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --                  | --                | --          | --           |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --                  | --                | --          | --           |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                     | --                  | --                | --          | --           |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --                  | --                | --          | --           |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>852.000</b>      | <b>--</b>         | <b>--</b>   | <b>--</b>    |

**12. KREDİLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                       |                       |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 943.977               | 118.514               |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>943.977</b>        | <b>118.514</b>        |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                       |                       |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 1.068.513             | 170.397               |
|                                                      | <b>1.068.513</b>      | <b>170.397</b>        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.012.490</b>      | <b>288.911</b>        |

| <b>31 Aralık 2020</b>     |                    |                    |                               |                      |                       |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                           | <b>Para Birimi</b> | <b>Vade Tarihi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı (%)</b> | <b>Nominal Değer</b> | <b>Kayıtlı Değeri</b> |
| Teminatlı banka kredileri | TL                 | 2020 - 2023        | 18                            | 2.000.185            | 2.012.490             |
|                           |                    |                    |                               | <b>2.000.185</b>     | <b>2.012.490</b>      |

| <b>31 Aralık 2019</b>     |                    |                    |                               |                      |                       |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                           | <b>Para Birimi</b> | <b>Vade Tarihi</b> | <b>Nominal Faiz Oranı (%)</b> | <b>Nominal Değer</b> | <b>Kayıtlı Değeri</b> |
| Teminatlı banka kredileri | TL                 | 2019 - 2022        | 17                            | 287.118              | 288.911               |
|                           |                    |                    |                               | <b>287.118</b>       | <b>288.911</b>        |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KREDİLER (devamı)**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak 2020    | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2020   |
|------------------|----------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 288.911        | 1.723.579                 | 2.012.490        |
| <b>Toplam</b>    | <b>288.911</b> | <b>1.723.579</b>          | <b>2.012.490</b> |

|                  | 1 Ocak 2019 | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2019 |
|------------------|-------------|---------------------------|----------------|
| Finansal borçlar | --          | 288.911                   | 288.911        |
| <b>Toplam</b>    | <b>--</b>   | <b>288.911</b>            | <b>288.911</b> |

**13. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019   |
|----------------|------------------|------------------|
| 1 yıla kadar   | 416.479          | 188.415          |
| 1-10 yıl arası | 1.240.020        | 1.036.236        |
| <b>Toplam</b>  | <b>1.656.499</b> | <b>1.224.651</b> |

**14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

|                         | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Diğer KDV               | 264.844        | 188.076        |
| Diğer çeşitli alacaklar | 184.940        | 40.950         |
|                         | <b>449.784</b> | <b>229.026</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>    | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 200.000               | %20         | 48.000                |
| Aykut Dilibal      | %20         | 200.000               | %20         | 48.000                |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 200.000               | %20         | 48.000                |
| Tayfun Özpak       | %20         | 200.000               | %20         | 48.000                |
| Ebru Başaran       | %20         | 200.000               | %20         | 48.000                |
|                    | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      | <b>%100</b> | <b>240.000</b>        |

Şirketin 2020 yılındaki sermayesi 1.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 240.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2019: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

17 Temmuz 2020 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında Şirket'in 240.000 TL olan sermayesinin geçmiş yıllar karlarından dağıtılmayarak olağanüstü yedeklere alınan kaynaklardan karşılanarak 1.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal Yedekler | 202.988               | 202.988               |
|                | <b>202.988</b>        | <b>202.988</b>        |

31 Aralık 2020 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 623.221 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 212.609 TL tutarında geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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 kar payı ödendikten 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.

Şirket, 2020 yılı içerisinde temettü ödenmesi yapmama kararını almıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. HASILAT**

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

|                   | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar  | 23.735.380            | 17.407.433            |
| Yurtdışı satışlar | 30.000                | 28.813                |
| Satış iadeleri    | (9.018)               | (9.080)               |
|                   | <b>23.756.362</b>     | <b>17.427.166</b>     |

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                                | 8.946.526             | 6.388.363             |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri (*) | 7.193.872             | 5.794.283             |
| Vergi, resim ve harçlar                                           | 1.195.459             | 858.658               |
| Kira gideri                                                       | 315.163               | 422.168               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri                                 | 244.798               | 196.668               |
| Araç gideri                                                       | 239.545               | 263.583               |
| Yemek giderleri                                                   | 202.492               | 123.000               |
| Yakıt gideri                                                      | 131.469               | 188.920               |
| Ulaşım giderleri                                                  | 37.613                | 43.025                |
| Diğer                                                             | 353.166               | 344.963               |
|                                                                   | <b>18.860.103</b>     | <b>14.623.631</b>     |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve meslek mensuplarına yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

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

|                                           | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                           | 1.124.074             | 971.519               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri         | 215.953               | 183.416               |
| Kira giderleri                            | 172.040               | 148.042               |
| Danışmanlık giderleri                     | 156.562               | 131.547               |
| Vergi, resim ve harç                      | 106.051               | 197.385               |
| Ofis giderleri                            | 74.672                | 182.639               |
| Sigorta giderleri                         | 45.654                | 33.883                |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri | 40.789                | 42.264                |
| Yakıt giderleri                           | 23.870                | 51.444                |
| Proje giderleri                           | 13.750                | 13.250                |
| Araç giderleri                            | 11.456                | 17.558                |
| Temsil ve ağırlama giderleri              | 7.335                 | 9.878                 |
| Noter giderleri                           | 3.869                 | 2.625                 |
| Diğer                                     | 287.952               | 125.658               |
|                                           | <b>2.284.027</b>      | <b>2.111.108</b>      |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

|                                  | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Diğer olağandışı gelir ve karlar | 50.855         | 43.565         |
| Reeskont faiz gelirleri          | 8.221          | 37.674         |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | 8.307          | --             |
| Kambiyo karları                  | 15.769         | 3.760          |
|                                  | <b>83.152</b>  | <b>84.999</b>  |

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

|                                    | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Karşılık Giderleri                 | 2.838          | 59.547         |
| Komisyon giderleri                 | --             | 19.761         |
| Diğer olağandışı gider ve zararlar | 4.133          | 17.954         |
| Reeskont faiz giderleri            | 5.584          | --             |
|                                    | <b>12.555</b>  | <b>97.262</b>  |

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Menkul kıymet satış karları | 5.260          | 159.345        |
| Faiz gelirleri              | 161.024        | 14.116         |
|                             | <b>166.284</b> | <b>173.461</b> |

|                               | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Menkul kıymet satış zararları | --             | 171.330        |
|                               | <b>--</b>      | <b>171.330</b> |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

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

|                                   | 31 Aralık 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kiralamaya ilişkin faiz giderleri | 240.464        | 206.823        |
| Kısa vadeli borçlanma giderleri   | 163.265        | 51.110         |
|                                   | <b>403.729</b> | <b>257.933</b> |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2020   | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (791.226)        | (2.318)        |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | 612.019          | 2.117          |
|                                    | <b>(179.207)</b> | <b>(201)</b>   |

##### Kurumlar Vergisi:

Şirketin, 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.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %22 (2019: %22) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yapılan Kanun değişikliği ile 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

2020 yılında uygulanan vergi oranı %22’dir (2019: %22).

##### Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

##### 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. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20’dir (31 Aralık 2019: %22).

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**

|                                                                                    | 31 Aralık<br>2020 | 31 Aralık<br>2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı(yükümlülüğü) hareketleri</b>                           |                   |                   |
| Gelir tahakkukları                                                                 | (134.928)         | (280.253)         |
| Maddi duran varlık amortisman, diğer maddi olmayan duran varlıkların itfa farkları | 4.345             | (2.151)           |
| Gider tahakkukları                                                                 | 8.000             | 10.450            |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan finansman gideri                                    | 2.078             | 1.057             |
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                                       | 74.710            | 66.738            |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                                       | 97.399            | 60.783            |
| Diğer                                                                              | 38.710            | 28.967            |
|                                                                                    | <b>90.314</b>     | <b>(114.409)</b>  |

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı)/ yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

|                                                           | 1 Ocak-31<br>Aralık 2020 | 1 Ocak-31<br>Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b> |                          |                          |
| <b>1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi</b>                  | (114.409)                | (12.482)                 |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen              | 201.482                  | (129.767)                |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen       | 3.241                    | 27.840                   |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>              | <b>90.314</b>            | <b>(114.409)</b>         |

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

|                                                           | 1 Ocak-31<br>Aralık 2020 | 1 Ocak-31<br>Aralık 2019 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vergi Karşılığının Mutabakatı</b>                      |                          |                          |
| Faliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/(zarar)        | 2.445.384                | 424.362                  |
| Gelir vergisi %22                                         | 537.984                  | 93.360                   |
| Vergi etkisi:                                             | 51.760                   | 38.725                   |
| <i>Kanunen kabul edilmeyen giderler</i>                   | 43.052                   | 41.524                   |
| <i>Vergiye tabi olmayan gelirler</i>                      | --                       | --                       |
| <i>Diğer</i>                                              | 8.708                    | (2.799)                  |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b> | <b>589.744</b>           | <b>132.085</b>           |

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

**a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

**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.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi*

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2020</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 1.389.041   | --              | 119.659     | 4.422.259            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri |                  | 1.389.041   |                 | 119.659     | 4.422.259            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 46.397      | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-) (*)                                                                     | --               | (46.397)    | --              | --          | --                   |
| -Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

(\*) 22.991 TL tutarındaki kısmı TFRS 9 kapsamındaki BKZ değer düşüklüğü dahil edilmemiştir.

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2019</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 2.104.934   | --              | 94.732      | 1.580.668            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri |                  | 2.104.934   |                 | 94.732      | 1.580.668            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 74.857      | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (74.857)    | --              | --          | --                   |
| -Net değerlerin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

***b.2) Likidite riski yönetimi***

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                  | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar | 3-12<br>ay arası | 1-5<br>yıl arası |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2020</b>                            |                  |                                                |                |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>      |                  |                                                |                |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                 | 2.012.490        | 2.372.353                                      | 269.044        | 752.985          | 1.350.324        |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 1.656.499        | 2.086.800                                      | 124.456        | 334.809          | 1.627.535        |
| Ticari borçlar                                   | 585.737          | 585.737                                        | 585.737        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                    | 17.324           | 17.324                                         | 17.324         | --               | --               |
|                                                  | <b>4.272.050</b> | <b>5.062.214</b>                               | <b>996.561</b> | <b>1.087.794</b> | <b>2.977.859</b> |

|                                                  | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12<br>ay arası | 1-5<br>yıl arası |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b>                            |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>      |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                 | 288.911          | 366.272                                        | 32.318           | 96.954           | 237.000          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 1.224.651        | 2.008.198                                      | 89.649           | 265.244          | 1.653.305        |
| Ticari borçlar                                   | 1.236.807        | 1.236.807                                      | 1.236.807        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                    | 30.146           | 30.146                                         | 30.146           | --               | --               |
|                                                  | <b>2.780.515</b> | <b>3.641.423</b>                               | <b>1.388.920</b> | <b>362.198</b>   | <b>1.890.305</b> |

***b.3) Faiz riski***

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                       |                       |
| Finansal varlıklar                   | 3.478.185             | 6.375                 |
| Finansal yükümlülükler               | 3.668.989             | 1.513.562             |
|                                      | <b>7.147.174</b>      | <b>1.519.937</b>      |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski*

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

*Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2020  |              | 31 Aralık 2019  |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                            | TL<br>Karşılığı | Dolar        | TL<br>Karşılığı | Avro            |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        | --              | --           | --              | --              |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | 10.429          | 1.421        | --              | --              |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --              | --           | --              | --              |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --              | --           | --              | --              |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | <b>10.429</b>   | <b>1.421</b> | --              | --              |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --              | --           | --              | --              |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | 35.601          | 4.850        | --              | --              |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --              | --           | --              | --              |
| 7. Diğer                                                                                                                   | --              | --           | --              | --              |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | <b>35.601</b>   | <b>4.850</b> | --              | --              |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | <b>46.030</b>   | <b>6.271</b> | --              | --              |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --              | --           | --              | --              |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --              | --           | 77.705          | 12.830          |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --              | --           | --              | --              |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --              | --           | --              | --              |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | --              | --           | <b>77.705</b>   | <b>12.830</b>   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --              | --           | --              | --              |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --              | --           | --              | --              |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --              | --           | --              | --              |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --              | --           | --              | --              |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | --              | --           | --              | --              |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | --              | --           | <b>77.705</b>   | <b>12.830</b>   |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | --              | --           | --              | --              |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>46.030</b>   | <b>6.271</b> | <b>(77.705)</b> | <b>(12.830)</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>46.030</b>   | <b>6.271</b> | <b>(77.705)</b> | <b>(12.830)</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında %10 değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracığı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>31 Aralık 2020</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar kurunun % 10 değişmesi halinde         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 4.603                           | (4.603)                          | 4.603                           | (4.603)                          |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   |
| <b>TOPLAM</b>                                | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   |

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>31 Aralık 2019</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Avro kurunun % 10 değişmesi halinde          |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Avro net varlık/yükümlülüğü               | (7.770)                         | 7.770                            | (7.770)                         | 7.770                            |
| 2- Avro riskinden korunan kısım (-)          | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Avro Net Etki (1+2)</b>                | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     |
| <b>TOPLAM</b>                                | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     | <b>(7.770)</b>                  | <b>7.770</b>                     |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)***Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2020</b>         |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 4.424.988                                                     | --                                                                        | --                                                               | 4.424.988            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 1.389.041                                                     | --                                                                        | --                                                               | 1.389.041            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                            | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 119.659                                                       | --                                                                        | --                                                               | 119.659              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                            | --                                                                        | 2.012.490                                                        | 2.012.490            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                            | --                                                                        | 1.656.499                                                        | 1.656.499            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                            | --                                                                        | 585.737                                                          | 585.737              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                            | --                                                                        | 17.324                                                           | 17.324               | 22         |

| <b>31 Aralık 2019</b>         |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar(Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 1.932.321                                                     | --                                                                        | --                                                               | 1.932.321            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.104.934                                                     | --                                                                        | --                                                               | 2.104.934            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                            | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 94.732                                                        | --                                                                        | --                                                               | 94.732               | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                               |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                            | --                                                                        | 288.911                                                          | 288.911              | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                            | --                                                                        | 1.224.651                                                        | 1.224.651            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                            | --                                                                        | 1.236.807                                                        | 1.236.807            | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                            | --                                                                        | 30.146                                                           | 30.146               | 22         |

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 2.012.490 TL (31 Aralık 2019: 288.911 TL) olan borçlanmaların gerçeğe uygun değeri 1.865.084 TL (31 Aralık 2019: 312.589 TL), kayıtlı değeri 1.656.499 TL (31 Aralık 2019: 1.224.651 TL) olan kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri 1.654.703 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.358.743 TL).

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

| <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Seviye 1</b> | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Likit yatırım fonları | 349.954         | --              | --              | 349.954        |
|                       | <b>349.954</b>  | <b>--</b>       | <b>--</b>       | <b>349.954</b> |

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

| <b>31 Aralık 2020</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | --                    |
| Ebru Başaran          | --            | 1.223                 |
| Tayfun Özpak          | --            | 2.298                 |
| Cengiz Öğretir        | --            | 3.391                 |
| Aykut Dilibal         | --            | 140                   |
| Özgür Öğretir         | --            | --                    |
|                       | <b>--</b>     | <b>7.052</b>          |

| <b>31 Aralık 2019</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | --                    |
| Ebru Başaran          | --            | 3.370                 |
| Tayfun Özpak          | --            | 826                   |
| Cengiz Öğretir        | --            | 5.908                 |
| Aykut Dilibal         | --            | 4.591                 |
| Özgür Öğretir         | --            | --                    |
|                       | <b>--</b>     | <b>14.695</b>         |

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalar 1.782.485 TL'dir (2019: 1.479.964 TL).

**25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %22'dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU**



KPMG Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9  
Levent 34330 İstanbul  
Tel +90 212 316 6000  
Fax +90 212 316 6060  
www.kpmg.com.tr

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

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

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

#### Görüşün Dayanağı

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

### *Kilit Denetim Konuları*

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

#### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımlarının detayı için Not 2.9'a bakınız.

| Kilit denetim konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Konunun denetimde nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket'in hasılatı gayrimenkul değerleme hizmetlerinden elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır.</p> <p>Gayrimenkul değerleme hizmetlerine ilişkin hasılatın tutarı ve zamanlaması TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca Şirket bu sözleşmelere ilişkin edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde hasılatı finansal tablolara alır.</p> <p>Hesap dönemi sonunda gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme hizmetlerinin farklı dönemlerde hasılat olarak kayıtlara alınma riski olması nedeniyle hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğunu değerlendirilmiştir.</li><li>- Örneklem yöntemi ile seçilen satış işlemlerine ait müşteri sözleşmelerinin ve faturalarının temin edilmesi aracılığıyla verilen hizmetin gerçekleşme durumu incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğu ve hasılatın ilgili olduğu raporlama döneminde ve doğru tutarda finansal tablolara alınıp alınmadığı test edilmiştir.</li></ul> |

### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

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

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

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

### *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir 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 finansal 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 şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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 ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, 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 yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

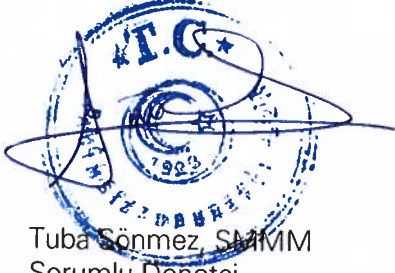
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Tuba Sönmez, SMMM  
Sorumlu Denetçi

31 Mart 2022  
İstanbul, Türkiye

|                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                  | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                                           | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                             | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                      | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                                          | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                            | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                          | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                             | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                              | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                               | 22-23       |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                         | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                 | 23-24       |
| DİPNOT 8 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....                                                              | 24          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                         | 25          |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                                         | 25-26       |
| DİPNOT 11 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                          | 26-27       |
| DİPNOT 12 KREDİLER .....                                                                             | 27-28       |
| DİPNOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                     | 28          |
| DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                         | 28          |
| DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                                         | 29          |
| DİPNOT 16 HASILAT .....                                                                              | 30          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ .....                                         | 30          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                                       | 31          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                         | 31          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                  | 31          |
| DİPNOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....                     | 32-34       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                         | 34-38       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                                   | 38-40       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                          | 40          |
| DİPNOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER ..... | 40          |
| DİPNOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                  | 40          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2021                   | 31 Aralık 2020                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>5.776.475</b>                 | <b>6.675.289</b>                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 2.486.670                        | 4.424.988                        |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 2.417.940                        | 1.389.041                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | <i>2.417.940</i>                 | <i>1.389.041</i>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 86.338                           | 63.197                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>86.338</i>                    | <i>63.197</i>                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 356.191                          | 348.279                          |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                | 21  | 141.460                          | --                               |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 14  | 287.876                          | 449.784                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>4.169.395</b>                 | <b>3.078.878</b>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 86.719                           | 56.462                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>86.719</i>                    | <i>56.462</i>                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 2.922.990                        | 1.406.775                        |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 8   | 869.974                          | 1.520.209                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          | 9   | 4.486                            | 5.118                            |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                               | 21  | 285.226                          | 90.314                           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>9.945.870</b>                 | <b>9.754.167</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                  |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                  | Not | 31 Aralık 2021                   | 31 Aralık 2020                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>4.559.117</b>                 | <b>3.178.105</b>                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 1.452.553                        | 943.977                          |
| Kiralama Yükümlülükleri                                          |     | 182.805                          | 416.479                          |
| Ticari Borçlar                                                   | 4   | 722.976                          | 585.737                          |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      |     | 722.976                          | 585.737                          |
| Diğer Borçlar                                                    | 5   | 750.356                          | 17.324                           |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 24  | 729.129                          | 7.052                            |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       |     | 21.227                           | 10.272                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 10  | 704.516                          | 497.599                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                              | 6   | 84.985                           | 50.786                           |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                  |     | --                               | 179.207                          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          |     | 660.926                          | 486.996                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 10  | 660.926                          | 486.996                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>3.243.650</b>                 | <b>2.682.084</b>                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 1.257.158                        | 1.068.513                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                          |     | 887.318                          | 1.240.020                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          |     | 1.099.174                        | 373.551                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 10  | 1.099.174                        | 373.551                          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |     | <b>7.802.767</b>                 | <b>5.860.189</b>                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               |     | <b>2.143.103</b>                 | <b>3.893.978</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 15  | 1.000.000                        | 1.000.000                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer     |     |                                  |                                  |
| Kapsamlı Gelir veya Giderler                                     |     | (708.150)                        | (480)                            |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları             |     | (708.150)                        | (480)                            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 15  | 383.552                          | 202.988                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                            |     | 835.830                          | 835.830                          |
| Net Dönem Karı                                                   |     | 631.871                          | 1.855.640                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |     | <b>9.945.870</b>                 | <b>9.754.167</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                          |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                          | Not | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2021        | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2020        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                              |     |                                  |                                  |
| Hasılat                                                  | 16  | 24.393.795                       | 23.756.362                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | 16  | (20.204.897)                     | (18.860.103)                     |
| <b>Brüt Kar</b>                                          |     | <b>4.188.898</b>                 | <b>4.896.259</b>                 |
| Pazarlama Giderleri (-)                                  |     | --                               | --                               |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | 17  | (3.190.868)                      | (2.284.027)                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 18  | 222.755                          | 83.152                           |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | 18  | (255.587)                        | (12.555)                         |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                       |     | <b>965.198</b>                   | <b>2.682.829</b>                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 19  | 355.152                          | 166.284                          |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>    |     | <b>1.320.350</b>                 | <b>2.849.113</b>                 |
| Finansman Giderleri (-)                                  | 20  | (480.972)                        | (403.729)                        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b> |     | <b>839.378</b>                   | <b>2.445.384</b>                 |
| <b>Vergi Gideri</b>                                      |     | <b>(207.507)</b>                 | <b>(589.744)</b>                 |
| - Dönem Vergi Gideri                                     | 21  | (225.502)                        | (791.226)                        |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                | 21  | 17.995                           | 201.482                          |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                               |     | <b>631.871</b>                   | <b>1.855.640</b>                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                              |     |                                  |                                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>  |     |                                  |                                  |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     | 10  | (884.587)                        | (16.204)                         |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     |     |                                  |                                  |
| Ertelenmiş Vergi Etkisi                                  | 21  | 176.917                          | 3.241                            |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                              |     | <b>(707.670)</b>                 | <b>(12.963)</b>                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                             |     | <b>(75.799)</b>                  | <b>1.842.677</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                            |           | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya<br>Giderler |                                                |                                           | Birikmiş Karlar          |                  |                        |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|
|                                            | Not       | Ödenmiş Sermaye                                                                                              | Yeniden değerlendirme ve<br>ölçüm kazanç/kayıp | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Net Dönem Karı   | Özkaynaklar<br>Toplamı |
| <b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</b>    |           | <b>240.000</b>                                                                                               | <b>12.483</b>                                  | <b>202.988</b>                            | <b>1.303.553</b>         | <b>292.277</b>   | <b>2.051.301</b>       |
| Transferler                                |           | --                                                                                                           | --                                             | --                                        | 292.277                  | (292.277)        | --                     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                      |           | --                                                                                                           | (12.963)                                       | --                                        | --                       | 1.855.640        | 1.842.677              |
| Sermaye Arttırımı                          |           | 760.000                                                                                                      | --                                             | --                                        | (760.000)                | --               | --                     |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b> | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(480)</b>                                   | <b>202.988</b>                            | <b>835.830</b>           | <b>1.855.640</b> | <b>3.893.978</b>       |
|                                            |           |                                                                                                              |                                                |                                           |                          |                  |                        |
| <b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>    |           | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(480)</b>                                   | <b>202.988</b>                            | <b>835.830</b>           | <b>1.855.640</b> | <b>3.893.978</b>       |
| Transferler                                |           | --                                                                                                           | --                                             | 180.564                                   | 1.675.076                | (1.855.640)      | --                     |
| Kar Dağıtımı                               |           | --                                                                                                           | --                                             | --                                        | (1.675.076)              | --               | <b>(1.675.076)</b>     |
| Toplam Kapsamlı Gelir                      |           | --                                                                                                           | (707.670)                                      | --                                        | --                       | 631.871          | <b>(75.799)</b>        |
| <b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b> | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(708.150)</b>                               | <b>383.552</b>                            | <b>835.830</b>           | <b>631.871</b>   | <b>2.143.103</b>       |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                            |         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Not     |                                                       |                                                       |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                          |         |                                                       |                                                       |
| Dönem karı/(zararı)                                                                        |         | 631.871                                               | 1.855.640                                             |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                           |         | 2.222.260                                             | 3.412.099                                             |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                             | 7, 8, 9 | 886.863                                               | 460.751                                               |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                         | 10      | 319.048                                               | 271.566                                               |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 19      | (355.152)                                             | (161.024)                                             |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 20      | 480.972                                               | 403.729                                               |
| Ticari alacaklara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                               |         | 131.868                                               | (8.307)                                               |
| Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler                                                        | 21      | 207.507                                               | 589.744                                               |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                   |         | (1.165.214)                                           | 724.200                                               |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                |         | (770.148)                                             | (691.685)                                             |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                           |         | (7.912)                                               | (178.553)                                             |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                   |         | 137.239                                               | (651.070)                                             |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler             |         | 25.363                                                | (12.822)                                              |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler |         | 206.917                                               | 52.569                                                |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler                              |         | 34.196                                                | (63.240)                                              |
| <b>Toplam düzeltmeler</b>                                                                  |         | <b>763.418</b>                                        | <b>2.591.498</b>                                      |
| Çalışanlara sağlanan saydalarla ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler            |         | (304.082)                                             | (6.863)                                               |
| Vergi ödemeleri                                                                            | 21      | (366.962)                                             | (612.220)                                             |
| Alınan faiz                                                                                | 19      | 355.152                                               | 161.024                                               |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                   |         | <b>447.526</b>                                        | <b>2.133.439</b>                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |         |                                                       |                                                       |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                  |         | 100.623                                               | --                                                    |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları             |         | (2.319.788)                                           | (1.145.602)                                           |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                   | 7       | (2.318.404)                                           | (1.143.358)                                           |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                           | 9       | (1.384)                                               | (2.244)                                               |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                        |         | <b>(2.219.165)</b>                                    | <b>(1.145.602)</b>                                    |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |         |                                                       |                                                       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                   | 12      | 697.221                                               | 1.723.579                                             |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                |         | (549.356)                                             | (501.484)                                             |
| Ödenen faiz                                                                                | 20      | (318.991)                                             | (163.265)                                             |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                           |         | <b>(171.126)</b>                                      | <b>1.058.830</b>                                      |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>  |         | <b>(1.942.765)</b>                                    | <b>2.046.667</b>                                      |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>     |         | <b>--</b>                                             | <b>--</b>                                             |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                 |         | <b>(1.942.765)</b>                                    | <b>2.046.667</b>                                      |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                             | 3       | <b>3.978.988</b>                                      | <b>1.932.321</b>                                      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                    | 3       | <b>2.036.223</b>                                      | <b>3.978.988</b>                                      |

# AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerleme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 89’dur (31 Aralık 2020: 80).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mart 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

#### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

#### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

#### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

#### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

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

**COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirme yöntemlerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

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

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

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

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

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak,UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

#### **TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

##### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)**

Bu tür girdilerdeki veya değerleme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması*

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### **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.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

###### *Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

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

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

###### *Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

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

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

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

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

###### *Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

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

###### Önemli finansman bileşeni

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

###### Değişken bedel

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

###### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### *Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

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

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

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

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

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

###### Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

###### Diğer gelirler ve giderler

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir.

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | Ekonomik Ömrü |
|-----------------|---------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl      |
| Taşıtlar        | 5 yıl         |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl       |

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | Ekonomik Ömrü |
|--------|---------------|
| Haklar | 3-5 yıl       |

###### Kiralama işlemleri

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

##### (i) Kiracı olarak

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

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

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı

tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

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

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Kiralama işlemleri (devamı)

###### (ii) Kiracı olarak (devamı)

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını “Kullanım Hakkı Varlıkları” ve kira yükümlülüklerini “Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler ” olarak finansal durum tablosunda sunmaktadır.

###### **Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

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

###### **Finansal Araçlar**

###### *Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm*

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınırlar. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

###### *Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme*

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer (“GUD”) değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

*Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

*Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi Değer Düşüklüğüne Uğramış Finansal Varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### 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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### Kıdem tazminatları:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

##### Kıdem tazminatları (devamı)

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

##### Nakit Akış Tablosu

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

##### Sermaye ve Temettüleri

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

#### 2.10 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

##### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

##### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.343.342 TL ve 680.432 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasa                                     | 589              | 2.729            |
| Bankadaki nakit                          | 2.486.081        | 4.422.259        |
| -Vadeli mevduatlar                       | 1.381.610        | 3.478.185        |
| -Vadesiz mevduatlar                      | 1.104.471        | 944.074          |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>         | <b>2.486.670</b> | <b>4.424.988</b> |
| Bloke tutar (*)                          | (446.000)        | (446.000)        |
| Vadeli mevduat reeskontu                 | (4.447)          | --               |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>2.036.223</b> | <b>3.978.988</b> |

(\*) Ziraat Bankası'nın şirkete açmış olduğu davaya istinaden başlatılan icra takibinin durdurulması sebebiyle, İş Bankası'ndan alınarak, Adana 10. İcra Dairesi'ne 892.000 TL'lik teminat mektubu verilmiştir. Bu teminat mektubu için banka %50 oranında bankadaki mevduata bloke koymuştur.

31 Aralık 2021 itibarıyla TL vadeli mevduata uygulanan faiz oranları %15,50 - %17,25 aralığındadır (31 Aralık 2020: %14,25).

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****a) Ticari Alacaklar:**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Müşteri cari hesapları              | 1.074.597        | 708.609          |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 178.265          | 46.397           |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (178.265)        | (46.397)         |
| Gelir tahakkukları (*)              | 1.343.343        | 680.432          |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2.417.940</b> | <b>1.389.041</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.343.342 TL ve 680.432 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2020: 12 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

**b) Ticari Borçlar:**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Satıcılar          | 665.163        | 538.730        |
| Gider tahakkukları | 57.813         | 47.007         |
| <b>Toplam</b>      | <b>722.976</b> | <b>585.737</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 1 aydan kısadır (2020: 1 aydan kısadır).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b> |                |                |
| Personelden alacaklar              | 86.338         | 63.197         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>86.338</b>  | <b>63.197</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 86.719         | 56.462         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>86.719</b>  | <b>56.462</b>  |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 21) | 729.129               | 7.052                 |
| Diğer borçlar                             | 21.227                | 10.272                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>750.356</b>        | <b>17.324</b>         |

**6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen sipariş avansları    | 127.090               | 175.006               |
| Gelecek aylara ait giderler  | 114.271               | 92.097                |
| İş avansları                 | 105.191               | 51.694                |
| Personel avansları           | 5.000                 | 20.700                |
| Gelecek yıllara ait giderler | 4.639                 | 8.782                 |
| <b>Toplam</b>                | <b>356.191</b>        | <b>348.279</b>        |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları | 84.985                | 50.786                |
| <b>Toplam</b>            | <b>84.985</b>         | <b>50.786</b>         |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Arsa</b>   | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel<br/>Maliyetler</b> | <b>Taşıtlar</b>  | <b>Toplam</b>    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |               |                    |                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 528.729            | 183.468                    | 1.414.562        | 2.166.384        |
| Alımlar                                                   | --            | 94.566             | --                         | 2.097.225        | 2.191.791        |
| Çıkışlar                                                  | --            | --                 | --                         | (100.623)        | (100.623)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>623.295</b>     | <b>183.468</b>             | <b>3.411.164</b> | <b>4.257.552</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |               |                    |                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 503.728            | 149.962                    | 105.919          | 759.609          |
| Dönem gideri                                              | --            | 50.305             | 1.117                      | 532.797          | 584.219          |
| Çıkışlar                                                  | --            | --                 | --                         | (9.266)          | (9.266)          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>554.033</b>     | <b>151.079</b>             | <b>629.450</b>   | <b>1.334.562</b> |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>69.262</b>      | <b>32.389</b>              | <b>2.781.714</b> | <b>2.922.990</b> |

Amortisman giderleri, genel yönetim giderinde (Not: 17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel<br>Maliyetler | Taşıtlar         | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 523.534        | 183.468            | 278.745          | 1.025.372        |
| Alımlar                                                   | --            | 7.541          | --                 | 1.135.817        | 1.143.358        |
| Çıkışlar                                                  | --            | (2.346)        | --                 | --               | (2.346)          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>528.729</b> | <b>183.468</b>     | <b>1.414.562</b> | <b>2.166.384</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 475.881        | 143.949            | 14.052           | 633.882          |
| Dönem gideri                                              | --            | 30.193         | 6.013              | 91.867           | 128.073          |
| Çıkışlar                                                  | --            | (2.346)        | --                 | --               | (2.346)          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>503.728</b> | <b>149.962</b>     | <b>105.919</b>   | <b>759.609</b>   |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>25.001</b>  | <b>33.506</b>      | <b>1.308.643</b> | <b>1.406.775</b> |

**8. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar       | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.663.564        | 418.225        | 2.081.789        |
| Alımlar                                                   | 14.487           | 13.365         | 27.852           |
| Çıkışlar                                                  | (76.580)         | (418.225)      | (494.805)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.601.471</b> | <b>13.365</b>  | <b>1.614.836</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 444.234          | 117.346        | 561.580          |
| Dönem gideri                                              | 289.319          | 11.309         | 300.628          |
| Çıkışlar                                                  | --               | (117.346)      | (117.346)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>733.553</b>   | <b>11.309</b>  | <b>744.862</b>   |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>867.918</b>   | <b>2.056</b>   | <b>869.974</b>   |
|                                                           |                  |                |                  |
|                                                           | Binalar          | Taşıtlar       | Toplam           |
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.355.078        | 75.401         | 1.430.479        |
| Alımlar                                                   | 474.717          | 342.824        | 817.541          |
| Çıkışlar                                                  | (166.231)        | --             | (166.231)        |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.663.564</b> | <b>418.225</b> | <b>2.081.789</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |                |                  |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 216.855          | 60.209         | 277.064          |
| Dönem gideri                                              | 268.937          | 57.137         | 326.074          |
| Çıkışlar                                                  | (41.558)         | --             | (41.558)         |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>444.234</b>   | <b>117.346</b> | <b>561.580</b>   |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.219.330</b> | <b>300.879</b> | <b>1.520.209</b> |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:16) altında muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 180.302        | 180.302        |
| Alımlar                                                   | 1.384          | 1.384          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>181.686</b> | <b>181.686</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 175.184        | 175.184        |
| Dönem gideri                                              | 2.016          | 2.016          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>177.200</b> | <b>177.200</b> |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>4.486</b>   | <b>4.486</b>   |
|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 178.058        | 178.058        |
| Alımlar                                                   | 2.244          | 2.244          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>180.302</b> | <b>180.302</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 168.580        | 168.580        |
| Dönem gideri                                              | 6.604          | 6.604          |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>175.184</b> | <b>175.184</b> |
| <b>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>5.118</b>   | <b>5.118</b>   |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir.

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 409.378               | 157.539               |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 295.138               | 140.219               |
| Personele borçlar                    | --                    | 199.841               |
| <b>Toplam</b>                        | <b>704.516</b>        | <b>497.599</b>        |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 660.926               | 486.996               |
| <b>Toplam</b>                | <b>660.926</b>        | <b>486.996</b>        |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)****Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>486.996</b> | <b>276.286</b> |
| İlave karşılıklar                     | 254.647        | 217.573        |
| Dönem içi ödemeler                    | (80.717)       | (6.863)        |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>660.926</b> | <b>486.996</b> |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar***Kıdem tazminatı karşılığı:*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, 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 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 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*, şirketin 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 enflasyon ve %21 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,42 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: %4,70).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>373.551</b>   | <b>303.354</b> |
| Hizmet maliyeti                    | 25.638           | 22.314         |
| Faiz maliyeti                      | 38.763           | 31.679         |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 884.587          | 16.204         |
| Ödenen kıdem tazminatları          | (223.365)        | --             |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.099.174</b> | <b>373.551</b> |

**11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ***Karşılıklar*

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

*Davalar*

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.476.919 TL tutarında 7 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

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

| 31 Aralık 2021                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro      | Diğer     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.252.000        | --         | --        | --        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --        | --        |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --        | --        |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --        | --        |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --        | --        |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --        | --        |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.252.000</b> | <b>--</b>  | <b>--</b> | <b>--</b> |

| 31 Aralık 2020                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro      | Diğer     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------|-----------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.277.000        | --         | --        | --        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --        | --        |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --        | --        |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --        | --        |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --        | --        |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --        | --        |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.277.000</b> | <b>--</b>  | <b>--</b> | <b>--</b> |

**12. KREDİLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 1.452.553        | 943.977          |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>1.452.553</b> | <b>943.977</b>   |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 1.257.158        | 1.068.513        |
|                                                      | <b>1.257.158</b> | <b>1.068.513</b> |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.709.711</b> | <b>2.012.490</b> |

|                         | 31 Aralık 2021 |             |                        |                  |                  |
|-------------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                         | Para Birimi    | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatl bank kredileri | TL             | 2022 - 2023 | 18                     | 2.696.369        | 2.709.711        |
|                         |                |             |                        | <b>2.696.369</b> | <b>2.709.711</b> |

|                         | 31 Aralık 2020 |             |                        |                  |                  |
|-------------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                         | Para Birimi    | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatl bank kredileri | TL             | 2021 - 2023 | 18                     | 2.000.185        | 2.012.490        |
|                         |                |             |                        | <b>2.000.185</b> | <b>2.012.490</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KREDİLER (devamı)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak 2021      | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2021   |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 2.012.490        | 697.221                   | 2.709.711        |
| <b>Toplam</b>    | <b>2.012.490</b> | <b>697.221</b>            | <b>2.709.711</b> |

|                  | 1 Ocak 2020    | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2020   |
|------------------|----------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 288.911        | 1.723.579                 | 2.012.490        |
| <b>Toplam</b>    | <b>288.911</b> | <b>1.723.579</b>          | <b>2.012.490</b> |

**13. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------|------------------|------------------|
| 1 yıla kadar  | 182.805          | 416.479          |
| 1-5 yıl arası | 887.318          | 1.240.020        |
| <b>Toplam</b> | <b>1.070.123</b> | <b>1.656.499</b> |

**14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Diğer KDV               | 261.727        | 264.844        |
| Diğer çeşitli alacaklar | 26.149         | 184.940        |
| <b>Toplam</b>           | <b>287.876</b> | <b>449.784</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>    | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Aykut Dilibal      | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Tayfun Özpak       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Ebru Başaran       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| <b>Toplam</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      |

Şirketin 2021 yılındaki sermayesi 1.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 1.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2020: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 383.552               | 202.988               |
| <b>Toplam</b>  | <b>383.552</b>        | <b>202.988</b>        |

31 Aralık 2021 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 1.196.605 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 383.552 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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 kar payı ödendikten 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.

Şirket, 24 Haziran 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında 2020 faaliyet karının 1.675.076 TL tutarının ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. HASILAT**

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

|                   | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar  | 24.399.372            | 23.735.380            |
| Yurtdışı satışlar | --                    | 30.000                |
| Satış iadeleri    | (5.577)               | (9.018)               |
| <b>Toplam</b>     | <b>24.393.795</b>     | <b>23.756.362</b>     |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                                | 10.188.303            | 8.946.526             |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri (*) | 6.692.894             | 7.193.872             |
| Vergi, resim ve harçlar                                           | 1.370.183             | 1.195.459             |
| Araç gideri                                                       | 265.885               | 239.545               |
| Kira gideri                                                       | 246.542               | 315.163               |
| Yemek giderleri                                                   | 244.892               | 202.492               |
| Yakıt gideri                                                      | 206.497               | 131.469               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)                      | 183.282               | 244.798               |
| Ulaşım giderleri                                                  | 99.961                | 37.613                |
| Diğer                                                             | 706.458               | 353.166               |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>20.204.897</b>     | <b>18.860.103</b>     |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve meslek mensuplarına yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

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

|                                           | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                           | 1.357.492             | 1.124.074             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri         | 576.969               | 215.953               |
| Kira giderleri                            | 271.212               | 172.040               |
| Vergi, resim ve harç                      | 165.788               | 106.051               |
| Danışmanlık giderleri                     | 138.600               | 156.562               |
| Sigorta giderleri                         | 80.506                | 45.654                |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri | 54.730                | 40.789                |
| Ofis giderleri                            | 46.300                | 74.672                |
| Yakıt giderleri                           | 30.482                | 23.870                |
| Araç giderleri                            | 22.235                | 11.456                |
| Proje giderleri                           | 14.000                | 13.750                |
| Noter giderleri                           | 7.653                 | 3.869                 |
| Temsil ve ağırlama giderleri              | 393                   | 7.335                 |
| Diğer                                     | 424.508               | 287.952               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>3.190.868</b>      | <b>2.284.027</b>      |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

|                             | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Diğer gelir ve karlar (*)   | 187.422        | 50.855         |
| Reeskont faiz gelirleri     | --             | 8.221          |
| Konusu kalmayan karşılıklar | --             | 8.307          |
| Kambiyo karları             | 35.333         | 15.769         |
| <b>Toplam</b>               | <b>222.755</b> | <b>83.152</b>  |

(\*) 31 Aralık 2021 itibarıyla 95.525 TL'si maddi duran varlık satışından elde edilen kardan oluşmaktadır.

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

|                             | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Diğer gider ve zararlar (*) | 140.678        | 4.133          |
| Karşılık giderleri          | 108.877        | 2.838          |
| Reeskont faiz giderleri     | 5.031          | 5.584          |
| Komisyon giderleri          | 1.001          | --             |
| <b>Toplam</b>               | <b>255.587</b> | <b>12.555</b>  |

(\*) 31 Aralık 2021 itibarıyla 124.004 TL'si maddi duran varlık satışından elde edilen zarardan oluşmaktadır.

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Faiz gelirleri              | 355.152        | 161.024        |
| Menkul kıymet satış karları | --             | 5.260          |
| <b>Toplam</b>               | <b>355.152</b> | <b>166.284</b> |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

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

|                                   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Kiralamaya ilişkin faiz giderleri | 161.981        | 240.464        |
| Kısa vadeli borçlanma giderleri   | 318.991        | 163.265        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>480.972</b> | <b>403.729</b> |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (225.502)      | (791.226)        |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | 366.962        | 612.019          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>141.460</b> | <b>(179.207)</b> |

#### Kurumlar Vergisi:

Şirketin, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı 1 Ocak 2021 tarihinden sonra % 20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacak şekilde düzenlenmiştir. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olmuştur. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi hesaplamalarında vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısımları için sırasıyla %23 ve %20 oranları ile hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı , 31 Aralık 2017 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikte bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Gelir Vergisi Stopajı:

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye eklenmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

##### Transfer Fiyatlandırması Düzenlemeleri

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

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

##### Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü :

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı vadeye göre %20-23’tür (31 Aralık 2020: %20).

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)**

|                                                                                    | 31 Aralık<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b>                          |                   |                   |
| Maddi duran varlık amortisman, diğer maddi olmayan duran varlıkların itfa farkları | 79.342            | 4.345             |
| Kıdem tazminatı karşılıkları                                                       | 219.835           | 74.710            |
| Kullanılmamış izin karşılığı                                                       | 160.472           | 97.399            |
| Şüheli ticari alacak karşılığı                                                     | 32.324            | 9.279             |
| Gelir tahakkukları                                                                 | (308.969)         | (134.928)         |
| Gider tahakkukları                                                                 | 7.475             | 8.000             |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan finansman gideri                                    | 3.200             | 2.078             |
| Diğer                                                                              | 91.547            | 29.431            |
| <b>Toplam</b>                                                                      | <b>285.226</b>    | <b>90.314</b>     |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                         | 90.314         | (114.409)     |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen              | 17.995         | 201.482       |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen       | 176.917        | 3.241         |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>              | <b>285.226</b> | <b>90.314</b> |

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

| <b>Vergi Karşılığının Mutabakatı</b>                      | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Faliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar                | 839.378        | 2.445.384      |
| Gelir vergisi %25 / %22                                   | 209.845        | 537.984        |
| Vergi etkisi:                                             | (2.338)        | 51.760         |
| <i>Kanunen kabul edilmeyen giderler</i>                   | 101.962        | 43.052         |
| <i>Vergiye tabi olmayan gelirler</i>                      | (86.304)       | --             |
| <i>Diğer</i>                                              | (17.996)       | 8.708          |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b> | <b>207.507</b> | <b>589.744</b> |

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

**a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

**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.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi*

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2021</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 2.417.940   | --              | 173.057     | 2.486.081            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 2.417.940   | --              | 173.057     | 2.486.081            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 178.265     | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (178.265)   | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2020</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 1.389.041   | --              | 119.659     | 4.422.259            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 1.389.041   | --              | 119.659     | 4.422.259            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 46.397      | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (46.397)    | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

***b.2) Likidite riski yönetimi***

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                  | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                            |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>      |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                 | 2.709.711        | 3.291.611                                      | 415.721          | 1.167.862        | 1.708.028        |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 1.070.123        | 1.268.823                                      | 89.480           | 226.439          | 1.245.704        |
| Ticari borçlar                                   | 722.976          | 722.976                                        | 722.976          | --               | --               |
| Diğer borçlar                                    | 750.356          | 750.356                                        | 750.356          | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>5.253.166</b> | <b>6.033.766</b>                               | <b>1.978.533</b> | <b>1.394.301</b> | <b>2.953.732</b> |

|                                                  | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2020</b>                            |                  |                                                |                |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>      |                  |                                                |                |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                 | 2.012.490        | 2.372.353                                      | 269.044        | 752.985          | 1.350.324        |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 1.656.499        | 2.086.800                                      | 124.456        | 334.809          | 1.627.535        |
| Ticari borçlar                                   | 585.737          | 585.737                                        | 585.737        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                    | 17.324           | 17.324                                         | 17.324         | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>4.272.050</b> | <b>5.062.214</b>                               | <b>996.561</b> | <b>1.087.794</b> | <b>2.977.859</b> |

***b.3) Faiz riski***

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                       |                       |
| Finansal varlıklar                   | 1.104.471             | 3.478.185             |
| Finansal yükümlülükler               | 3.779.834             | 3.668.989             |
| <b>Toplam</b>                        | <b>4.884.305</b>      | <b>7.147.174</b>      |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski*

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

*Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2021   |              | 31 Aralık 2020   |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                                                                                            | <u>TL</u>        |              | <u>TL</u>        |              |
|                                                                                                                            | <u>Karşılığı</u> | <u>Dolar</u> | <u>Karşılığı</u> | <u>Avro</u>  |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        | --               | --           | --               | --           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | 18.390           | 1.417        | 10.429           | 1.421        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --           | --               | --           |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --               | --           | --               | --           |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | <b>18.390</b>    | <b>1.417</b> | <b>10.429</b>    | <b>1.421</b> |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --               | --           | --               | --           |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | --               | --           | 35.601           | 4.850        |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --           | --               | --           |
| 7. Diğer                                                                                                                   | 62.941           | 4.850        | --               | --           |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | <b>62.941</b>    | <b>4.850</b> | <b>35.601</b>    | <b>4.850</b> |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | <b>81.331</b>    | <b>6.267</b> | <b>46.030</b>    | <b>6.271</b> |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --           | --               | --           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --           | --               | --           |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --           | --               | --           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --           | --               | --           |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | <b>--</b>        | <b>--</b>    | <b>--</b>        | <b>--</b>    |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --           | --               | --           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --           | --               | --           |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --           | --               | --           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --           | --               | --           |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | <b>--</b>        | <b>--</b>    | <b>--</b>        | <b>--</b>    |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | <b>--</b>        | <b>--</b>    | <b>--</b>        | <b>--</b>    |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | <b>--</b>        | <b>--</b>    | <b>--</b>        | <b>--</b>    |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>81.331</b>    | <b>6.267</b> | <b>46.030</b>    | <b>6.271</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>18.390</b>    | <b>1.417</b> | <b>46.030</b>    | <b>6.271</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında %10 değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracığı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Avro kurunun % 10 değişmesi halinde          |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 8.133                           | (8.133)                          | 8.133                           | (8.133)                          |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   |
| <b>Toplam</b>                                | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   |
| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>31 Aralık 2020</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar kurunun % 10 değişmesi halinde         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 4.603                           | (4.603)                          | 4.603                           | (4.603)                          |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   |
| <b>Toplam</b>                                | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   | <b>4.603</b>                    | <b>(4.603)</b>                   |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)***Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2021</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 2.486.670                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.486.670            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.417.940                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.417.940            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 173.057                                                        | --                                                                        | --                                                               | 173.057              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 2.709.711                                                        | 2.709.711            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 1.070.123                                                        | 1.070.123            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 722.976                                                          | 722.976              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 750.356                                                          | 750.356              | 22         |

| <b>31 Aralık 2020</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 4.424.988                                                      | --                                                                        | --                                                               | 4.424.988            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 1.389.041                                                      | --                                                                        | --                                                               | 1.389.041            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 119.659                                                        | --                                                                        | --                                                               | 119.659              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 2.012.490                                                        | 2.012.490            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 1.656.499                                                        | 1.656.499            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 585.737                                                          | 585.737              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 17.324                                                           | 17.324               | 22         |

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

| <b>31 Aralık 2021</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | 142.381               |
| Ebru Başaran          | --            | 150.543               |
| Tayfun Özpak          | --            | 145.242               |
| Cengiz Öğretir        | --            | 145.355               |
| Aykut Dilibal         | --            | 145.608               |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>729.129</b>        |

| <b>31 Aralık 2020</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Ebru Başaran          | --            | 1.223                 |
| Tayfun Özpak          | --            | 2.298                 |
| Cengiz Öğretir        | --            | 3.391                 |
| Aykut Dilibal         | --            | 140                   |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>7.052</b>          |

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalar 1.966.036 TL'dir (2020: 1.782.485 TL).

**25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi 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:

|                                                | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 82.500        | 60.000        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>82.500</b> | <b>60.000</b> |

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici 14'üncü madde eklenmiştir. İlgili madde uyarınca 31 Aralık 2021 tarihli bilançolarında yer alan yabancı paralarını ve altın hesaplarını Türk Lirasına çeviren ve bu suretle elde edilen Türk lirası varlığı, bu kapsamda açılan en az üç ay vadeli Türk Lirası mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilen mükelleflere, 1 Ekim 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihleri arasındaki döneme isabet eden dönemde elde etmiş oldukları kur farkı kazançları, vade sonunda elde edecekleri faiz ve kar payları ile diğer kazançları için düzenlemede belirtilen esaslar kapsamında 2021 yılı hesap dönemine ilişkin olarak kurumlar vergisi istisnası getirilmiştir. Şirket bu kapsamda kur korumalı mevduat hesabı açmadığından 2022 yılında bir işlem yapmamıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Genel Kurulu'na**

### Görüş

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 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, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Görüşün Dayanağı

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

### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, meslekî 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.

### Hasılatın muhasebeleştirilmesi:

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda 'hasılat' kalemi altında muhasebeleştirilmiş olup toplam 42.443.358 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.4 ve 20 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Hasılat'ın büyük bölümü ekspertiz hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü ve şirket operasyonlarının doğası gereği çok sayıda işlemle oluşuyor olması nedeniyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

### **Denetimde konunun nasıl ele alındığı:**

Denetim çalışmaları kapsamında aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, şirket'in hasılat sürecini anlayarak yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örnekler üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bilanço tarihinden sonraki satışları ve satış iadelerini inceledik ve cari dönem hasılatı ile ilişkisini değerlendirdik.

Denetimimiz sonucunda kaydedilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ve doğruluğu konusunda önemli bir bulgumuz bulunmamaktadır.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları(Devamı)**

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile 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 yönetimde işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Şirketin 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 dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



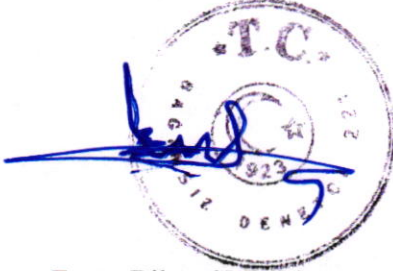
### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergün Bilen'dir.

Birleşik Ekol Bağımsız Denetim A.Ş.



Ergün Bilen, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 04/04/2023

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97  
Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                  | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                                           | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                             | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                      | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                                          | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                            | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                          | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                              | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                              | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                               | 22-23       |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                         | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                 | 23-24       |
| DİPNOT 8 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....                                                              | 24          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                         | 25          |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                                         | 25-26       |
| DİPNOT 11 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                          | 26-27       |
| DİPNOT 12 KREDİLER .....                                                                             | 27-28       |
| DİPNOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                     | 28          |
| DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                         | 28          |
| DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                                         | 29          |
| DİPNOT 16 HASILAT.....                                                                               | 30          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ .....                                         | 30          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                                       | 31          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                         | 31          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                  | 31          |
| DİPNOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....                     | 32-34       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                         | 34-38       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                                   | 38-40       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                          | 40          |
| DİPNOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER ..... | 40          |
| DİPNOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                  | 40          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2022                   | 31 Aralık 2021                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>7.486.134</b>                 | <b>5.776.475</b>                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 3.757.611                        | 2.486.670                        |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 2.434.349                        | 2.417.940                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | <i>2.434.349</i>                 | <i>2.417.940</i>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 142.342                          | 86.338                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>142.342</i>                   | <i>86.338</i>                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 552.760                          | 356.191                          |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar                | 21  | -                                | 141.460                          |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 14  | 599.072                          | 287.876                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>3.727.175</b>                 | <b>4.169.395</b>                 |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 115.504                          | 86.719                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | <i>115.504</i>                   | <i>86.719</i>                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 2.529.279                        | 2.922.990                        |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 8   | 756.350                          | 869.974                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          |     | 11.460                           | 4.486                            |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>           | 9   | <i>11.460</i>                    | <i>4.486</i>                     |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                               | 21  | 314.582                          | 285.226                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>11.213.309</b>                | <b>9.945.870</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                  |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                  | Not | 31 Aralık 2022                   | 31 Aralık 2021                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>5.298.335</b>                 | <b>4.559.117</b>                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 1.022.598                        | 1.452.553                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                          | 13  | 216.874                          | 182.805                          |
| Ticari Borçlar                                                   | 4   | 773.592                          | 722.976                          |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      |     | 773.592                          | 722.976                          |
| Diğer Borçlar                                                    | 5   | 583.294                          | 750.356                          |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 24  | 60.193                           | 729.129                          |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       |     | 523.101                          | 21.227                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 10  | 1.052.083                        | 704.516                          |
| Ertelenmiş Gelirler                                              | 6   | 140.822                          | 84.985                           |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                  |     | 440.602                          | --                               |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          |     | 1.068.470                        | 660.926                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 10  | 1.058.244                        | 660.926                          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                  |     | 10.226                           | --                               |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     | <b>2.994.561</b>                 | <b>3.243.650</b>                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 12  | 467.254                          | 1.257.158                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                          | 13  | 614.819                          | 887.318                          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          |     | 1.912.488                        | 1.099.174                        |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 10  | 1.912.488                        | 1.099.174                        |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |     | <b>8.292.896</b>                 | <b>7.802.767</b>                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                               |     | <b>2.920.413</b>                 | <b>2.143.103</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 15  | 1.000.000                        | 1.000.000                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer     |     |                                  |                                  |
| Kapsamlı Gelir veya Giderler                                     |     | (1.017.205)                      | (708.150)                        |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları             |     | (1.017.205)                      | (708.150)                        |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                              | 15  | 405.418                          | 383.552                          |
| Geçmiş Yıllar Karları                                            |     | 1.199.042                        | 835.830                          |
| Net Dönem Karı                                                   |     | 1.333.158                        | 631.871                          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          |     | <b>11.213.309</b>                | <b>9.945.870</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                          |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak- 31<br>Aralık 2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak- 31<br>Aralık 2021 |
|----------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                          | Not |                                                               |                                                               |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                              |     |                                                               |                                                               |
| Hasılat                                                  | 16  | 42.443.358                                                    | 24.393.795                                                    |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | 16  | (32.295.707)                                                  | (20.204.897)                                                  |
| <b>Brüt Kar</b>                                          |     | <b>10.147.651</b>                                             | <b>4.188.898</b>                                              |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | 17  | (8.063.750)                                                   | (3.190.868)                                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 18  | 357.901                                                       | 222.755                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | 18  | (6.507)                                                       | (255.587)                                                     |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                       |     | <b>2.435.295</b>                                              | <b>965.198</b>                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 19  | 137.296                                                       | 355.152                                                       |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>    |     | <b>2.572.591</b>                                              | <b>1.320.350</b>                                              |
| Finansman Giderleri (-)                                  | 20  | (487.382)                                                     | (480.972)                                                     |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b> |     | <b>2.085.209</b>                                              | <b>839.378</b>                                                |
| <b>Vergi Gideri</b>                                      |     | <b>(752.051)</b>                                              | <b>(207.507)</b>                                              |
| - Dönem Vergi Gideri                                     | 21  | (689.092)                                                     | (225.502)                                                     |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                | 21  | (62.959)                                                      | 17.995                                                        |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                               |     | <b>1.333.158</b>                                              | <b>631.871</b>                                                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                              |     |                                                               |                                                               |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>  |     |                                                               |                                                               |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     | 10  | (401.370)                                                     | (884.587)                                                     |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     |     |                                                               |                                                               |
| Ertelenmiş Vergi Etkisi                                  | 21  | 92.315                                                        | 176.917                                                       |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                              |     | <b>(309.055)</b>                                              | <b>(707.670)</b>                                              |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                             |     | <b>1.024.103</b>                                              | <b>(75.799)</b>                                               |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                            |           | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler veya<br>Giderler |                                             |                                     | Birikmiş Karlar       |                  |                     |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
|                                            | Not       | Ödenmiş Sermaye                                                                                              | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıp | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları | Net Dönem Karı   | Özkaynaklar Toplamı |
| <b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>    |           | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(480)</b>                                | <b>202.988</b>                      | <b>835.830</b>        | <b>1.855.640</b> | <b>3.893.978</b>    |
| Transferler                                |           | --                                                                                                           | --                                          | 180.564                             | 1.675.076             | (1.855.640)      | --                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir                      |           | --                                                                                                           | --                                          | --                                  | (1.675.076)           | --               | <b>(1.675.076)</b>  |
| Sermaye Arttırımı                          |           | --                                                                                                           | (707.670)                                   | --                                  | --                    | 631.871          | <b>(75.799)</b>     |
| <b>31 Aralık 2021 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b> | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(708.150)</b>                            | <b>383.552</b>                      | <b>835.830</b>        | <b>631.871</b>   | <b>2.143.103</b>    |
|                                            |           |                                                                                                              |                                             |                                     |                       |                  |                     |
| <b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>    |           | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(708.150)</b>                            | <b>383.552</b>                      | <b>835.830</b>        | <b>631.871</b>   | <b>2.143.103</b>    |
| Transferler                                |           | --                                                                                                           | --                                          | 21.866                              | 610.005               | (631.871)        | --                  |
| Kar Dağıtımı                               |           | --                                                                                                           | --                                          | --                                  | (246.793)             | --               | <b>(246.793)</b>    |
| Sermaye Arttırımı                          |           | --                                                                                                           | (309.055)                                   | --                                  | --                    | 1.333.158        | <b>1.024.103</b>    |
| <b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b> | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>(1.017.205)</b>                          | <b>405.418</b>                      | <b>1.199.042</b>      | <b>1.333.158</b> | <b>2.920.413</b>    |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                            |         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2022 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Not     |                                                       |                                                       |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                          |         | <b>2.927.784</b>                                      | <b>2.133.439</b>                                      |
| Dönem karı/(zararı)                                                                        |         | 1.333.158                                             | 1.855.640                                             |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                           |         | 3.158.150                                             | 3.391.946                                             |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                             | 7, 8, 9 | 1.015.582                                             | 460.751                                               |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                         | 11      | 809.262                                               | 271.566                                               |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 19      | (2.467)                                               | (161.024)                                             |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 20      | 2.615                                                 | 403.729                                               |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                         |         | <b>3.158.150</b>                                      | <b>2.830.662</b>                                      |
| Ticari alacaklara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                               |         | --                                                    | (28.460)                                              |
| Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler                                                        | 21      | --                                                    | 589.744                                               |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                   |         | (16.409)                                              | 744.353                                               |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                |         | (56.004)                                              | (245.685)                                             |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                           |         | (196.569)                                             | (178.553)                                             |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                   | 23      | 50.616                                                | (651.070)                                             |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler             | 23      | (167.062)                                             | (12.822)                                              |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler |         | 347.567                                               | 52.569                                                |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler                              |         | 55.837                                                | (63.240)                                              |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                           |         | <b>3.176.126</b>                                      | <b>3.037.498</b>                                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler             |         | --                                                    | (6.863)                                               |
| Vergi ödemeleri                                                                            | 21      | (248.490)                                             | (612.220)                                             |
| Alınan faiz                                                                                | 19      | 148                                                   | 161.024                                               |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                   |         | <b>2.927.784</b>                                      | <b>2.579.439</b>                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |         |                                                       |                                                       |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                  |         | --                                                    | -                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları             |         | (294.557)                                             | (2.927.476)                                           |
| -Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                  | 7       | (284.037)                                             | (2.922.990)                                           |
| -Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                          | 9       | (10.520)                                              | (4.486)                                               |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                        |         | <b>(294.557)</b>                                      | <b>(2.927.476)</b>                                    |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |         |                                                       |                                                       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                   | 12      | (1.219.859)                                           | 2.709.711                                             |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                |         | 712.761                                               | 1.070.123                                             |
| Ödenen faiz                                                                                |         | (157.948)                                             | (163.265)                                             |
| Ödenen temettüleri                                                                         |         | (246.793)                                             | --                                                    |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                           |         | <b>(911.839)</b>                                      | <b>3.616.569</b>                                      |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>  |         | <b>1.721.388</b>                                      | <b>2.046.667</b>                                      |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>     |         | <b>--</b>                                             | <b>--</b>                                             |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                 |         | <b>1.721.388</b>                                      | <b>2.046.667</b>                                      |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                             | 3       | <b>2.036.223</b>                                      | <b>1.932.321</b>                                      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                    | 3       | <b>3.757.611</b>                                      | <b>3.978.988</b>                                      |

# AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerleme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 94’dur (31 Aralık 2021: 89).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 31 Mart 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

#### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

#### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

#### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

#### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2022 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

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

**COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

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

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

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

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

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak,UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

#### **TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

##### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)**

Bu tür girdilerdeki veya değerleme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması*

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### **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.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

###### *Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

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

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

###### *Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

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

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

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

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

###### *Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

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

###### Önemli finansman bileşeni

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

###### Değişken bedel

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

###### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

###### Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

###### Diğer gelirler ve giderler

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir.

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | <b>Ekonomik Ömrü</b> |
|-----------------|----------------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl             |
| Taşıtlar        | 5 yıl                |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl              |

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | <b>Ekonomik Ömrü</b> |
|--------|----------------------|
| Haklar | 3-5 yıl              |

###### Kiralama işlemleri

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

##### (i) Kiracı olarak

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

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

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı

tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

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

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Kiralama işlemleri (devamı)

###### (ii) Kiracı olarak (devamı)

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını “Kullanım Hakkı Varlıkları” ve kira yükümlülüklerini “Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler ” olarak finansal durum tablosunda sunmaktadır.

###### **Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

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

###### **Finansal Araçlar**

###### *Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm*

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınır. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

###### *Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme*

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer (“GUD”) değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

*Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

*Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi Değer Düşüklüğüne Uğramış Finansal Varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### 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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

###### Kıdem tazminatları:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

###### Kıdem tazminatları (devamı)

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

###### **Nakit Akış Tablosu**

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

###### **Sermaye ve Temettüleri**

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

##### 2.10 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

###### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

###### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.827.123 TL ve 1.343.343 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasa                                     | 2.869            | 589              |
| Bankadaki nakit                          | 3.754.741        | 2.486.081        |
| -Vadeli mevduatlar                       | 1.515.323        | 1.381.610        |
| -Vadesiz mevduatlar                      | 2.239.419        | 1.104.471        |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>         | <b>3.757.611</b> | <b>2.486.670</b> |
| Bloke tutar (*)                          | (446.000)        | (446.000)        |
| Vadeli mevduat reeskontu                 | --               | (4.447)          |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>3.311.610</b> | <b>2.036.223</b> |

(\*) Ziraat Bankası'nın şirkete açmış olduğu davaya istinaden başlatılan icra takibinin durdurulması sebebiyle, İş Bankası'ndan alınarak, Adana 10. İcra Dairesi'ne 892.000 TL'lik teminat mektubu verilmiştir. Bu teminat mektubu için banka %50 oranında bankadaki mevduata bloke koymuştur.

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****a) Ticari Alacaklar:**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Alıcılar                            | 609.693          | 1.137.868        |
| Alacak reeskontu (-)                | (2.467)          | (13.913)         |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 127.410          | 128.907          |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (127.410)        | (178.265)        |
| Gelir tahakkukları (*)              | 1.827.123        | 1.343.343        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2.434.349</b> | <b>2.417.940</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.827.123 TL ve 1.343.342 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2021: 15 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

**b) Ticari Borçlar:**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Satıcılar               | 766.482        | 668.063        |
| Borç Reeskontu          | (2.615)        | (2.900)        |
| Satılan Hizmet Maliyeti | 9.725          | --             |
| Diğer Ticari Borçlar    | --             | 57.813         |
| <b>Toplam</b>           | <b>773.592</b> | <b>722.976</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 1 aydan kısadır (2021: 1 aydan kısadır).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>     | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan alacaklar         | -                     | -                     |
| İlişkili olmayan taraflardan alacaklar | 142.342               | 86.338                |
| Diğer alacaklar                        | -                     | -                     |
| <b>Toplam</b>                          | <b>142.342</b>        | <b>86.338</b>         |

| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar     | 115.504               | 86.719                |
| <b>Toplam</b>                      | <b>115.504</b>        | <b>86.719</b>         |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>         | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar         | 60.193                | 729.129               |
| Diğer borçlar                            | 62.807                | 21.227                |
| Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler | 460.294               | -                     |
| <b>Toplam</b>                            | <b>583.294</b>        | <b>750.356</b>        |

**6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen sipariş avansları   | 113.609               | 127.090               |
| Gelecek aylara ait giderler | 439.151               | 114.271               |
| İş avansları                | -                     | 110.191               |
| Personel avansları          | -                     | 4.639                 |
| <b>Toplam</b>               | <b>552.760</b>        | <b>356.191</b>        |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları | 134.867               | 81.201                |
| Alınan diğer avanslar    | 5.955                 | 3.784                 |
| <b>Toplam</b>            | <b>140.822</b>        | <b>84.985</b>         |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Arsa</b>   | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel<br/>Maliyetler</b> | <b>Taşıtlar</b>  | <b>Toplam</b>    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |               |                    |                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 623.295            | 183.468                    | 3.411.164        | 4.257.552        |
| Alımlar                                                   | --            | 79.037             | --                         | 205.000          | 284.037          |
| Çıkışlar                                                  | --            | --                 | --                         | --               | --               |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>702.332</b>     | <b>183.468</b>             | <b>3.616.164</b> | <b>4.541.589</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |               |                    |                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 554.033            | 151.079                    | 629.450          | 1.334.562        |
| Dönem gideri                                              | --            | 49.249             | 32.389                     | 646.636          | 728.274          |
| Çıkışlar                                                  | --            | (50.526)           | --                         | --               | (50.526)         |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>552.756</b>     | <b>183.468</b>             | <b>1.276.086</b> | <b>2.012.310</b> |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>149.576</b>     | <b>0</b>                   | <b>2.340.078</b> | <b>2.529.279</b> |

Amortisman giderleri, genel yönetim giderinde (Not: 17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa          | Demirbaşlar    | Özel<br>Maliyetler | Taşıtlar         | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 39.625        | 528.729        | 183.468            | 1.414.562        | 2.166.384        |
| Alımlar                                                   | --            | 94.566         | --                 | 2.097.225        | 2.191.791        |
| Çıkışlar                                                  | --            | --             | --                 | (100.623)        | (100.623)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>39.625</b> | <b>623.295</b> | <b>183.468</b>     | <b>3.411.164</b> | <b>4.257.552</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |               |                |                    |                  |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --            | 503.728        | 149.962            | 105.919          | 759.609          |
| Dönem gideri                                              | --            | 50.305         | 1.117              | 532.797          | 584.219          |
| Çıkışlar                                                  | --            | --             | --                 | (9.266)          | (9.266)          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>     | <b>554.033</b> | <b>151.079</b>     | <b>629.450</b>   | <b>1.334.562</b> |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>39.625</b> | <b>69.262</b>  | <b>32.389</b>      | <b>2.781.714</b> | <b>2.922.990</b> |

**8. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |          |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.601.471        | 13.365   | 1.614.836        |
| Alımlar                                                   | 170.138          | --       | 170.138          |
| Çıkışlar                                                  | (312.923)        | (13.365) | (326.288)        |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.458.686</b> | <b>0</b> | <b>1.458.686</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |          |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 733.553          | 11.309   | 744.862          |
| Dönem gideri                                              | 281.706          | 2.056    | 283.762          |
| Çıkışlar                                                  | (312.923)        | (13.365) | (326.288)        |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>702.336</b>   | <b>0</b> | <b>702.336</b>   |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>756.350</b>   | <b>0</b> | <b>756.350</b>   |

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar      | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |               |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.663.564        | 418.225       | 2.081.789        |
| Alımlar                                                   | 14.487           | 13.365        | 27.852           |
| Çıkışlar                                                  | (76.580)         | (418.225)     | (494.805)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.601.471</b> | <b>13.365</b> | <b>1.614.836</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |               |                  |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 444.234          | 117.346       | 561.580          |
| Dönem gideri                                              | 239.319          | 11.309        | 300.628          |
| Çıkışlar                                                  | --               | (117.346)     | (117.346)        |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>683.553</b>   | <b>11.309</b> | <b>744.862</b>   |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>867.918</b>   | <b>2.056</b>  | <b>869.974</b>   |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:16) altında muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan lıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 181.686        | 181.686        |
| Alımlar                                                   | 10.520         | 10.520         |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>192.206</b> | <b>192.206</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 177.200        | 177.200        |
| Dönem gideri                                              | 3.546          | 3.546          |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>180.746</b> | <b>180.746</b> |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>11.460</b>  | <b>11.460</b>  |
|                                                           | <b>Haklar</b>  | <b>Toplam</b>  |
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 180.302        | 180.302        |
| Alımlar                                                   | 1.384          | 1.384          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>181.686</b> | <b>181.686</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                |                |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 175.184        | 175.184        |
| Dönem gideri                                              | 2.016          | 2.016          |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>177.200</b> | <b>177.200</b> |
| <b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>4.486</b>   | <b>4.486</b>   |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir.

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 611.341               | 409.378               |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 440.742               | 295.138               |
| Personele borçlar                    | --                    | --                    |
| <b>Toplam</b>                        | <b>1.052.083</b>      | <b>704.516</b>        |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                              | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 1.058.244             | 660.926               |
| <b>Toplam</b>                | <b>1.058.244</b>      | <b>660.926</b>        |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)****Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2022             | 2021           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>660.926</b>   | <b>486.996</b> |
| İlave karşılıklar                     | 397.318          | 254.647        |
| Dönem içi ödemeler                    | -                | (80.717)       |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>1.058.244</b> | <b>660.926</b> |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar***Kıdem tazminatı karşılığı:*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 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*, şirketin 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 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %12,70 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,92 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %3,42).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>1.099.174</b> | <b>373.551</b>   |
| Hizmet maliyeti                    | 356.054          | 25.638           |
| Faiz maliyeti                      | 55.890           | 38.763           |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 401.370          | 884.587          |
| Ödenen kıdem tazminatları          | -                | (223.365)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.912.488</b> | <b>1.099.174</b> |

**11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ***Karşılıklar*

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

*Davalar*

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.056.106 TL tutarında 2 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2022                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.252.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.252.000</b> |            |      |       |

| 31 Aralık 2021                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.252.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.252.000</b> | --         | --   | --    |

**12. KREDİLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2021   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 1.022.598        | 1.452.553        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>1.022.598</b> | <b>1.452.553</b> |
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredileri                          | 467.254          | 1.257.158        |
|                                                      | <b>467.254</b>   | <b>1.257.158</b> |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>1.489.852</b> | <b>2.709.711</b> |

| 31 Aralık 2022            |             |             |                        |                  |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2023-2024   | 18                     | 1.482.516        | 1.489.852        |
|                           |             |             |                        | <b>1.482.516</b> | <b>1.489.852</b> |

| 31 Aralık 2021            |             |             |                        |                  |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2022 - 2023 | 18                     | 2.696.369        | 2.709.711        |
|                           |             |             |                        | <b>2.696.369</b> | <b>2.709.711</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KREDİLER (devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak 2022      | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2022   |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 2.709.711        | (1.219.859)               | 1.489.852        |
| <b>Toplam</b>    | <b>2.709.711</b> | <b>(1.219.859)</b>        | <b>1.489.852</b> |

|                  | 1 Ocak 2021      | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2021   |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 2.012.490        | 697.221                   | 2.709.711        |
| <b>Toplam</b>    | <b>2.012.490</b> | <b>697.221</b>            | <b>2.709.711</b> |

**13. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021   |
|---------------|----------------|------------------|
| 1 yıla kadar  | 216.874        | 182.805          |
| 1-5 yıl arası | 614.819        | 887.318          |
| <b>Toplam</b> | <b>831.693</b> | <b>1.070.123</b> |

**14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Gelir tahakkukları      | 2.390          | --             |
| İş avansları            | 50.229         | --             |
| Diğer KDV               | 545.506        | 261.727        |
| Personel avansları      | 948            | --             |
| Diğer çeşitli alacaklar | --             | 26.149         |
| <b>Toplam</b>           | <b>599.072</b> | <b>287.876</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>    | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Aykut Dilibal      | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Tayfun Özpak       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Ebru Başaran       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| <b>Toplam</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      |

Şirketin 2022 yılındaki sermayesi 1.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 1.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2021: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 405.418               | 383.552               |
| <b>Toplam</b>  | <b>405.418</b>        | <b>383.552</b>        |

31 Aralık 2022 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 1.196.605 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 405.418 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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 kar payı ödendikten 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.

Şirket, 05.04.2022 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında 2022 faaliyet karının 246.793 TL tutarının ortaklara temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. HASILAT**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar  | 40.942.431            | 24.399.372            |
| Yurtdışı satışlar | --                    | --                    |
| Diğer gelirler    | 1.509.671             | --                    |
| Satış iadeleri    | (8.744)               | (5.577)               |
| <b>Toplam</b>     | <b>42.443.358</b>     | <b>24.393.795</b>     |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                                | 16.667.373            | 10.188.303            |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri (*) | 9.147.929             | 6.692.894             |
| Vergi, resim ve harçlar                                           | 2.138.846             | 1.370.183             |
| Araç gideri                                                       | 777.144               | 265.885               |
| Kira gideri                                                       | 306.109               | 246.542               |
| Yemek giderleri                                                   | 902.091               | 244.892               |
| Yakıt gideri                                                      | 646.776               | 206.497               |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)                      | --                    | 183.282               |
| Ulaşım giderleri                                                  | 88.878                | 99.961                |
| Diğer                                                             | 1.620.561             | 706.458               |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>32.295.707</b>     | <b>20.204.897</b>     |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerlendirme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve meslek mensuplarına yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                           | 4.632.196             | 1.357.492             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri         | 793.455               | 576.969               |
| Kira giderleri                            | 216.250               | 271.212               |
| Vergi, resim ve harç                      | 43.325                | 165.788               |
| Danışmanlık giderleri                     | 284.549               | 138.600               |
| Sigorta giderleri                         | 231.155               | 80.506                |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri | 72.287                | 54.730                |
| Ofis giderleri                            | 1.141.676             | 46.300                |
| Yakıt giderleri                           | 120.875               | 30.482                |
| Araç giderleri                            | 402.167               | 22.235                |
| Proje giderleri                           | --                    | 14.000                |
| Noter giderleri                           | 2.768                 | 7.653                 |
| Temsil ve ağırlama giderleri              | 54.127                | 393                   |
| Diğer                                     | 68.919                | 424.508               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>8.063.750</b>      | <b>3.190.868</b>      |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer gelir ve karlar (*)        | 20.554                | 17.364                |
| Önceki dönem gelir ve karlar     | 5.310                 | --                    |
| Reeskont faiz gelirleri          | --                    | --                    |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | 45.545                | --                    |
| Kambiyo karları                  | 166.249               | 35.333                |
| Cari dönem reeskont geliri       | 2.615                 | --                    |
| Önceki dönem reeskont iptali     | 13.913                | --                    |
| Diğer olağandışı gelir ve karlar | 103.715               | 170.058               |
| <b>Toplam</b>                    | <b>357.901</b>        | <b>222.755</b>        |

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer gider ve zararlar (*)       | -                     | (140.678)             |
| Şüpheli alacak karşılık giderleri | -                     | (91.177)              |
| Karşılık giderleri                | -                     | (17.700)              |
| Cari dönem reeskont gideri        | (2.467)               | -                     |
| Önceki dönem reeskont iptali      | (2.900)               | -                     |
| Reeskont faiz giderleri           | -                     | (5.031)               |
| Komisyon giderleri                | -                     | (1.000)               |
| Önceki dönem gider ve zararlar    | (1.140)               | -                     |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(6.507)</b>        | <b>(255.587)</b>      |

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz gelirleri | 137.296               | 355.152               |
| <b>Toplam</b>  | <b>137.296</b>        | <b>355.152</b>        |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                 | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli borçlanma giderleri | (227.451)             | (300.640)             |
| Uzun vadeli borçlanma giderleri | (259.931)             | (180.332)             |
| <b>Toplam</b>                   | <b>(487.382)</b>      | <b>(480.972)</b>      |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (689.091)      | (225.502)      |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | 248.489        | 366.962        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>440.602</b> | <b>141.460</b> |

##### Kurumlar Vergisi:

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.

2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %23 'tir (2021: %25).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23'dir. (2021: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Gelir Vergisi Stopajı:

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye eklenmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

#### Transfer Fiyatlandırması Düzenlemeleri

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

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

#### Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü :

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı vadeye göre %23’tür (31 Aralık 2021: %20-23).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                         | 285.226        | 90.314         |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen              | (62.959)       | 17.995         |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen       | 92.315         | 176.917        |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>              | <b>314.582</b> | <b>285.226</b> |

#### Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| <b>Vergi Karşılığının Mutabakatı</b>                        | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları (-) | (689.092)        | (225.502)        |
| Ertelenmiş vergi gelir (gideri)                             | (62.959)         | 17.995           |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>   | <b>(752.051)</b> | <b>(207.507)</b> |

## 22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket’in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket’in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket’in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

#### a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket’in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

#### 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.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi*

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2022</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 2.434.349   | 140.563         | 1.779       | 3.757.611            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 2.434.349   | 140.563         | 1.779       | 3.757.611            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2021</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 2.417.940   | --              | 173.057     | 2.486.081            |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 2.417.940   | --              | 173.057     | 2.486.081            |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | 178.265     | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | (178.265)   | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

***b.2) Likidite riski yönetimi***

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2022</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 1.489.852        | 1.693.574                                      | 368.958          | 822.148          | 502.468          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 831.693          | 1.091.704                                      | 74.129           | 216.038          | 801.537          |
| Ticari borçlar                                      | 773.592          | 773.592                                        | 773.592          | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 583.294          | 583.294                                        | 583.294          | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>3.678.431</b> | <b>4.142.164</b>                               | <b>1.799.973</b> | <b>1.038.186</b> | <b>1.304.005</b> |

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 2.709.711        | 3.291.611                                      | 415.721          | 1.167.862        | 1.708.028        |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 1.070.123        | 1.268.823                                      | 89.480           | 226.439          | 1.245.704        |
| Ticari borçlar                                      | 722.976          | 722.976                                        | 722.976          | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 750.356          | 750.356                                        | 750.356          | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>5.253.166</b> | <b>6.033.766</b>                               | <b>1.978.533</b> | <b>1.394.301</b> | <b>2.953.732</b> |

***b.3) Faiz riski***

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2022</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                       |                       |
| Finansal varlıklar                   | 2.239.418             | 1.104.471             |
| Finansal yükümlülükler               | 2.210.689             | 3.779.834             |
| <b>Toplam</b>                        | <b>4.450.107</b>      | <b>4.884.305</b>      |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski*

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

*Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2022   |                | 31 Aralık 2021   |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
|                                                                                                                            | <u>TL</u>        |                | <u>TL</u>        |              |
|                                                                                                                            | <u>Karşılığı</u> | <u>Dolar</u>   | <u>Karşılığı</u> | <u>Dolar</u> |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        |                  |                | --               | --           |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | 8.762.641        | 675.244        | 18.390           | 1.417        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --             | --               | --           |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --               | --             | --               | --           |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | <b>8.762.641</b> | <b>675.244</b> | <b>18.390</b>    | <b>1.417</b> |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --               | --             | --               | --           |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | --               | --             | --               | --           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --             | --               | --           |
| 7. Diğer                                                                                                                   | --               | --             | --               | --           |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | --               | --             | --               | --           |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | --               | --             | --               | --           |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --             | --               | --           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --             | --               | --           |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --             | --               | --           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --             | --               | --           |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | --               | --             | --               | --           |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --             | --               | --           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --             | --               | --           |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --             | --               | --           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --             | --               | --           |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | --               | --             | --               | --           |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | --               | --             | --               | --           |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | --               | --             | --               | --           |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>8.762.641</b> | <b>675.244</b> | <b>18.390</b>    | <b>1.417</b> |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>8.762.641</b> | <b>675.244</b> | <b>18.390</b>    | <b>1.417</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)**Kur riski (devamı)*

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracığı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>31 Aralık 2022</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Usd kurunun % 10 değişmesi halinde           |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 67.524                          | (67.524)                         | 67.524                          | (67.524)                         |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>67.524</b>                   | <b>(67.524)</b>                  | <b>67.524</b>                   | <b>(67.524)</b>                  |
| <b>Toplam</b>                                | <b>67.524</b>                   | <b>(67.524)</b>                  | <b>67.524</b>                   | <b>(67.524)</b>                  |
| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>31 Aralık 2021</b>                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                |                                  | <b>Özkaynaklar</b>              |                                  |
|                                              | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar kurunun % 10 değişmesi halinde         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 8.133                           | (8.133)                          | 8.133                           | (8.133)                          |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   |
| <b>Toplam</b>                                | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   | <b>8.133</b>                    | <b>(8.133)</b>                   |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)***Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2022</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 3.757.611                                                      | --                                                                        | --                                                               | 3.757.611            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.434.349                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.434.349            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 115.504                                                        | --                                                                        | --                                                               | 115.504              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 1.489.852                                                        | 1.489.852            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 831.693                                                          | 831.693              | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 773.592                                                          | 773.592              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 583.294                                                          | 583.294              | 22         |

| <b>31 Aralık 2021</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 2.486.670                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.486.670            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.417.940                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.417.940            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 173.057                                                        | --                                                                        | --                                                               | 173.057              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 2.709.711                                                        | 2.709.711            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 1.070.123                                                        | 1.070.123            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 722.976                                                          | 722.976              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 750.356                                                          | 750.356              | 22         |

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

| <b>31 Aralık 2022</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | --                    |
| Ebru Başaran          | --            | 100                   |
| Tayfun Özpak          | --            | 50.675                |
| Cengiz Öğretir        | --            | 9.203                 |
| Aykut Dilibal         | --            | 215                   |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>60.193</b>         |

| <b>31 Aralık 2021</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | 142.381               |
| Ebru Başaran          | --            | 150.543               |
| Tayfun Özpak          | --            | 145.242               |
| Cengiz Öğretir        | --            | 145.355               |
| Aykut Dilibal         | --            | 145.608               |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>729.129</b>        |

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların brüt tutarı 2.559.750 TL'dir (2021: 1.966.036 TL).

**25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi 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:

|                                                | <b>2022</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 30.000        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>30.000</b> |

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU



## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Genel Kurulu'na**

### **Sınırlı Olumlu Görüş**

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 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, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### **Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı**

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

Şirket' in 31.12.2017 itibarıyla aleyhine açılmış 1.012.000 TL (481.925 TL kısmen kabul edilmiştir) tazminat davası bulunmakta olup istinaf sürecindedir. İlişikte yer alan finansal tablolarda dava sonucu ile ilgili belirsizlikten dolayı herhangi bir karşılık kaydı bulunmamaktadır.

### **Kilit Denetim Konuları**

Kilit denetim konuları, meslekî 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.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

**Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul**

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

#### **Hasılatın muhasebeleştirilmesi:**

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olup toplam 42.443.358 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.4 ve 20 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Hasılat'ın büyük bölümü ekspertiz hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü ve şirket operasyonlarının doğası gereği çok sayıda işlemden oluşuyor olması nedeniyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

#### **Denetimde konunun nasıl ele alındığı:**

Denetim çalışmaları kapsamında aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, şirket'in hasılat sürecini anlayarak yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örnekler üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bilanço tarihinden sonraki satışları ve satış iadelerini inceledik ve cari dönem hasılatı ile ilişkisini değerlendirdik.

Denetimimiz sonucunda kaydedilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ve doğruluğu konusunda önemli bir bulgumuz bulunmamaktadır.

#### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Şirketin 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



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

Bağımsızlığa ilişkin ilgili 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 konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergün Bilen'dir.

Birleşik Ekol Bağımsız Denetim A.Ş.



Ergün Bilen, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 03.06.2024

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

|                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                  | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>                                           | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                             | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                      | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>                                          | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                            | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                          | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                             | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                              | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                               | 22-23       |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                         | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                 | 23-24       |
| DİPNOT 8 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....                                                             | 24          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                         | 25          |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                                         | 25-26       |
| DİPNOT 11 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                          | 26-27       |
| DİPNOT 12 KREDİLER .....                                                                             | 27-28       |
| DİPNOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                     | 28          |
| DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                         | 28          |
| DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                                         | 29          |
| DİPNOT 16 HASILAT.....                                                                               | 30          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ .....                                         | 30          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                                       | 31          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                         | 31          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                  | 31          |
| DİPNOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....                     | 32-34       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                         | 34-38       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                                   | 38-40       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                          | 40          |
| DİPNOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER ..... | 40          |
| DİPNOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                  | 40          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2023                   | 31 Aralık 2022                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>19.557.894</b>                | <b>12.335.123</b>                |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 7.482.621                        | 6.191.525                        |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 8.731.097                        | 4.011.148                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | 8.731.097                        | 4.011.148                        |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 252.986                          | 234.541                          |
| - <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>          | 9   | (140.563)                        | -                                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | 393.550                          | 234.541                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 2.188.577                        | 910.799                          |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 14  | 902.613                          | 987.110                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>7.651.265</b>                 | <b>10.652.398</b>                |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 167.591                          | 190.318                          |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | 167.591                          | 190.318                          |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 5.947.840                        | 8.665.548                        |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 8   | 1.394.842                        | 1.246.260                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          |     | 37.954                           | 31.926                           |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>           | 9   | 37.954                           | 31.926                           |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                               | 21  | 103.038                          | 518.346                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>27.209.159</b>                | <b>22.987.521</b>                |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                         |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                         | Not | 31 Aralık 2023                   | 31 Aralık 2022                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                        |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                        |     | <b>14.094.996</b>                | <b>8.730.221</b>                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                | 12  | 1.579.123                        | 1.684.965                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                                 | 13  | 1.031.054                        | 357.350                          |
| Ticari Borçlar                                                          | 4   | 4.949.751                        | 1.274.670                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                      |     | 4.949.751                        | 1.274.670                        |
| Diğer Borçlar                                                           | 5   | 1.553.557                        | 961.111                          |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                               | 24  | 67.278                           | 99.182                           |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                       |     | 1.486.279                        | 861.929                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                        | 10  | 2.927.428                        | 1.733.548                        |
| Ertelenmiş Gelirler                                                     | 6   | 25.534                           | 232.037                          |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                         |     | 767.580                          | 725.993                          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                 |     | 1.260.969                        | 1.760.550                        |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 10  | 1.260.399                        | 1.743.700                        |
| - <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                  |     | 570                              | 16.847                           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                        |     | <b>4.474.805</b>                 | <b>4.934.226</b>                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                | 12  | --                               | 769.908                          |
| Kiralama Yükümlülükleri                                                 | 13  | 740.352                          | 1.013.055                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                 |     | 3.734.453                        | 3.151.262                        |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 10  | 3.734.453                        | 3.151.262                        |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                             |     | <b>18.569.801</b>                | <b>13.664.447</b>                |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                      |     | <b>8.639.358</b>                 | <b>9.323.074</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                         | 15  | 1.000.000                        | 1.000.000                        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                               |     | 5.171.187                        | 5.171.187                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer            |     |                                  |                                  |
| Kapsamlı Gelir veya Giderler                                            |     | (1.803.739)                      | (1.676.078)                      |
| - <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>             |     | (1.803.739)                      | (1.676.078)                      |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                     | 15  | 2.828.031                        | 2.828.031                        |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                   |     | 1.999.935                        | 1.172.257                        |
| Net Dönem Karı                                                          |     | (556.056)                        | 827.677                          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                 |     | <b>27.209.159</b>                | <b>22.987.521</b>                |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                          |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                          | Not | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2023        | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2022        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                              |     |                                  |                                  |
| Hasılat                                                  | 16  | 92.201.526                       | 69.935.160                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | 16  | (72.278.553)                     | (53.214.579)                     |
| <b>Brüt Kar</b>                                          |     | <b>19.922.973</b>                | <b>16.720.581</b>                |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | 17  | (19.007.900)                     | (14.693.757)                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 18  | 11.927.864                       | 9.644.129                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | 18  | (12.020.414)                     | (9.027.253)                      |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                       |     | <b>822.523</b>                   | <b>2.643.700</b>                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 19  | 872.336                          | 226.227                          |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>    |     | <b>1.694.859</b>                 | <b>2.869.927</b>                 |
| Finansman Giderleri (-)                                  | 20  | (590.143)                        | (803.074)                        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b> |     | <b>1.104.716</b>                 | <b>2.066.853</b>                 |
| <b>Vergi Gideri</b>                                      |     | <b>(1.660.772)</b>               | <b>(1.239.176)</b>               |
| - Dönem Vergi Gideri                                     | 21  | (1.214.290)                      | (1.135.437)                      |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                | 21  | (446.482)                        | (103.739)                        |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                               |     | <b>(556.056)</b>                 | <b>827.677</b>                   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                              |     | <b>(556.056)</b>                 | <b>827.677</b>                   |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>  |     |                                  |                                  |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     | 10  | (401.370)                        | (661.349)                        |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları     |     |                                  |                                  |
| Ertelenmiş Vergi Etkisi                                  | 21  | 92.315                           | 152.110                          |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                              |     | <b>(309.055)</b>                 | <b>(509.239)</b>                 |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                             |     | <b>(865.111)</b>                 | <b>318.438</b>                   |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                            |                  | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler<br>veya Giderler |                                                   |                                              | Birikmiş Karlar          |                  |                        |
|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|
| Not                                        | Ödenmiş Sermaye  | Sermaye Düzeltmesi<br>Farkları                                                                               | Yeniden değerlendirme<br>ve ölçüm<br>kazanç/kayıp | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Net Dönem Karı   | Özkaynaklar<br>Toplamı |
| <b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>    | <b>1.000.000</b> | <b>5.171.187</b>                                                                                             | <b>(1.916.762)</b>                                | <b>2.790.524</b>                             | <b>(100.295)</b>         | <b>1.710.297</b> | <b>8.654.951</b>       |
| Transferler                                | --               | --                                                                                                           | --                                                | 37.507                                       | 1.672.790                | (1.710.297)      | --                     |
| Kar Dağıtımı                               | --               | --                                                                                                           | --                                                | --                                           | (400.237)                | --               | <b>(400.237)</b>       |
| Toplam Kapsamlı Gelir                      | --               | --                                                                                                           | --                                                | --                                           | --                       | --               | --                     |
| Sermaye Arttırımı                          | --               | --                                                                                                           | 240.684                                           | --                                           | --                       | 827.677          | <b>1.068.361</b>       |
| <b>31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b>        | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>5.171.187</b>                                  | <b>(1.676.078)</b>                           | <b>2.828.031</b>         | <b>1.172.258</b> | <b>9.323.075</b>       |
| <b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>    | <b>1.000.000</b> | <b>5.171.187</b>                                                                                             | <b>(1.676.078)</b>                                | <b>2.828.031</b>                             | <b>1.172.258</b>         | <b>827.677</b>   | <b>9.323.075</b>       |
| Transferler                                | --               | --                                                                                                           | --                                                | --                                           | 827.677                  | (827.677)        | --                     |
| Kar Dağıtımı                               | --               | --                                                                                                           | --                                                | --                                           | --                       | --               | --                     |
| Sermaye Arttırımı                          | --               | --                                                                                                           | (127.661)                                         | --                                           | --                       | (556.056)        | <b>(683.717)</b>       |
| <b>31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler</b> | <b>15</b>        | <b>1.000.000</b>                                                                                             | <b>5.171.187</b>                                  | <b>(1.803.739)</b>                           | <b>2.828.031</b>         | <b>1.999.935</b> | <b>8.639.358</b>       |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                            |         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2023 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Not     |                                                       |                                                       |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                          |         | <b>1.563.094</b>                                      | <b>7.730.081</b>                                      |
| Dönem karı/(zararı)                                                                        |         | (556.056)                                             | 827.677                                               |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                           |         | 3.270.652                                             | 5.119.508                                             |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                             | 7, 8, 9 | 2.810.868                                             | 2.958.239                                             |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                         | 11      | 1.002.648                                             | 1.333.445                                             |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 19      | --                                                    | (2.467)                                               |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 20      | 13.192                                                | 2.615                                                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                         |         | <b>3.270.652</b>                                      | <b>5.119.508</b>                                      |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                   |         | (4.719.949)                                           | 2.533.534                                             |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                |         | (18.445)                                              | (848)                                                 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                           |         | (1.277.778)                                           | 53.310                                                |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                   | 23      | 3.675.081                                             | (682.222)                                             |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler             | 23      | 592.446                                               | 1.287.468                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler |         | 694.300                                               | (173.378)                                             |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler                              |         | (206.503)                                             | 2.006                                                 |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                           |         | <b>2.009.804</b>                                      | <b>8.139.378</b>                                      |
| Vergi ödemeleri                                                                            | 21      | (446.710)                                             | (409.444)                                             |
| Alınan faiz                                                                                | 19      | --                                                    | 148                                                   |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                   |         | <b>1.563.094</b>                                      | <b>7.730.081</b>                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |         |                                                       |                                                       |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                  |         | 253.950                                               | --                                                    |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları             |         | (51.200)                                              | (586.646)                                             |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                        |         | <b>202.750</b>                                        | <b>(586.646)</b>                                      |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |         |                                                       |                                                       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                   | 12      | (875.750)                                             | (5.649.459)                                           |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                |         | 401.001                                               | (1.526.116)                                           |
| Ödenen faiz                                                                                |         | --                                                    | (260.256)                                             |
| Ödenen temettüler                                                                          |         | --                                                    | (246.793)                                             |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                           |         | <b>(474.748)</b>                                      | <b>(7.682.624)</b>                                    |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>  |         | <b>1.291.096</b>                                      | <b>(539.189)</b>                                      |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>     |         | <b>--</b>                                             | <b>--</b>                                             |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                 |         | <b>6.191.525</b>                                      | <b>6.730.715</b>                                      |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                             | 3       | <b>1.291.096</b>                                      | <b>(539.189)</b>                                      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                    | 3       | <b>7.482.621</b>                                      | <b>6.191.526</b>                                      |

# AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Şirket”) 2005 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerleme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 93’tür. (31 Aralık 2022: 94).

Şirket’in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal’dır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10.06.2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

#### 2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, TFRS”lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGK”) tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

#### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

#### 2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin solo finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur .

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,00000              | %268                              |
| 31 Aralık 2022 | 1.128,45 | 1,64773              | %156                              |
| 31 Aralık 2021 | 686,95   | 2,70672              | %74                               |

Şirket’in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Şirket’in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2022 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler*

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

**COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### **Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16’da yapılan değişiklik) (devamı)**

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

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

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)**

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

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

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak,UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

#### **TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

##### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)**

Bu tür girdilerdeki veya değerleme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması*

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

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### **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.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

###### *Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması*

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

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

###### *Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması*

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

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

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

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

###### *Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi*

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

###### Önemli finansman bileşeni

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

###### Değişken bedel

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

###### *Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı*

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

###### Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

###### Diğer gelirler ve giderler

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir.

Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | Ekonomik Ömrü |
|-----------------|---------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl      |
| Taşıtlar        | 5 yıl         |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl       |

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | Ekonomik Ömrü |
|--------|---------------|
| Haklar | 3-5 yıl       |

###### Kiralama işlemleri

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

##### (i) Kiracı olarak

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

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

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı

tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

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

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Kiralama işlemleri (devamı)

###### (ii) Kiracı olarak (devamı)

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını “Kullanım Hakkı Varlıkları” ve kira yükümlülüklerini “Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler ” olarak finansal durum tablosunda sunmaktadır.

###### **Kısa süreli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar**

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

###### **Finansal Araçlar**

###### *Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm*

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştukları zaman alınır. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir.

Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

###### *Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme*

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer (“GUD”) değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

###### *Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

###### *Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15’de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ’leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi Değer Düşüklüğüne Uğramış Finansal Varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### **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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'un 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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### Kıdem tazminatları:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

###### Kıdem tazminatları (devamı)

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

###### Nakit Akış Tablosu

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

###### Sermaye ve Temettüleri

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

##### 2.10 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

###### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

###### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 1.827.123 TL ve 1.343.343 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasa                                     | 1.385            | 4.727            |
| Bankadaki nakit                          | 7.481.236        | 6.186.796        |
| -Vadeli mevduatlar                       | 1.575.143        | 2.496.842        |
| -Vadesiz mevduatlar                      | 5.906.093        | 3.689.956        |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>         | <b>7.482.621</b> | <b>6.191.525</b> |
| Bloke tutar (*)                          | --               | (734.887)        |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>7.482.621</b> | <b>5.456.636</b> |

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****a) Ticari Alacaklar:**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Alıcılar                            | 5.219.373        | 1.004.609        |
| Alacak reeskontu (-)                | --               | (4.065)          |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 127.410          | 209.937          |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (127.410)        | (209.937)        |
| Gelir tahakkukları (*)              | 3.511.724        | 3.010.604        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>8.731.097</b> | <b>4.011.148</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 3.511.724 TL ve 3.010.604 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2022: 15 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

**b) Ticari Borçlar:**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Satıcılar               | 4.938.933        | 1.262.955        |
| Borç Reeskontu          | --               | (4.309)          |
| Satılan Hizmet Maliyeti | 10.818           | 16.024           |
| <b>Toplam</b>           | <b>4.949.751</b> | <b>1.274.670</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 1 aydan kısadır (2022: 1 aydan kısadır).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>     |                |                |
| İlişkili taraflardan alacaklar         | (140.563)      | -              |
| İlişkili olmayan taraflardan alacaklar | 300.686        | 234.541        |
| Diğer alacaklar                        | 35.964         | -              |
| Verilen depozito ve teminatlar         | 56.900         | -              |
| <b>Toplam</b>                          | <b>252.986</b> | <b>234.541</b> |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>     |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar         | 167.591        | 190.319        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>167.591</b> | <b>190.319</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>         | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar         | --                    | 99.182                |
| Diğer borçlar                            | 79.584                | 103.489               |
| Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler | 1.406.695             | 758.440               |
| <b>Toplam</b>                            | <b>1.486.279</b>      | <b>961.111</b>        |

**6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen sipariş avansları   | 69.597                | 187.197               |
| Gelecek aylara ait giderler | 2.118.980             | 723.602               |
| <b>Toplam</b>               | <b>2.188.577</b>      | <b>910.799</b>        |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları | 24.596                | 222.224               |
| Alınan diğer avanslar    | 938                   | 9.812                 |
| <b>Toplam</b>            | <b>25.534</b>         | <b>232.037</b>        |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Arsa</b>    | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Özel Maliyetler</b> | <b>Taşıtlar</b>   | <b>Toplam</b>     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |                |                    |                        |                   |                   |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 296.109        | 4.763.561          | 1.512.724              | 12.457.786        | 19.030.180        |
| Alımlar                                                   | --             | 51.200             | --                     | --                | 51.200            |
| Çıkışlar                                                  | --             | (103.968)          | 1.512.724              | (233.500)         | (337.468)         |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>296.109</b> | <b>4.710.793</b>   | <b>--</b>              | <b>12.224.286</b> | <b>18.743.912</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |                |                    |                        |                   |                   |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --             | 4.283.760          | 1.512.724              | 4.568.147         | 10.364.631        |
| Dönem gideri                                              | --             | 188.117            | --                     | 2.468.207         | 2.656.324         |
| Çıkışlar                                                  | --             | (80.893)           | 1.512.724              | (143.992)         | (224.885)         |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>      | <b>4.390.984</b>   | <b>--</b>              | <b>6.892.362</b>  | <b>12.796.070</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>296.109</b> | <b>319.809</b>     | <b>--</b>              | <b>5.331.924</b>  | <b>5.947.840</b>  |

Amortisman giderleri, genel yönetim giderinde (Not: 17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa           | Demirbaşlar      | Özel<br>Maliyetler | Taşıtlar          | Toplam            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                  |                    |                   |                   |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 296.109        | 4.616.197        | 1.512.724          | 12.036.502        | 18.461.532        |
| Alımlar                                                   | --             | 147.363          | --                 | 421.283           | 568.646           |
| Çıkışlar                                                  | --             | --               | --                 | --                | --                |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>296.109</b> | <b>4.763.560</b> | <b>1.512.724</b>   | <b>12.457.786</b> | <b>19.030.178</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                |                  |                    |                   |                   |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --             | 4.096.642        | 1.512.724          | 2.097.655         | 7.707.021         |
| Dönem gideri                                              | --             | 187.118          | --                 | 2.470.493         | 2.657.611         |
| Çıkışlar                                                  | --             | --               | --                 | --                | --                |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>      | <b>4.283.760</b> | <b>1.512.724</b>   | <b>4.568.147</b>  | <b>10.364.631</b> |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>296.109</b> | <b>479.800</b>   | <b>0</b>           | <b>7.889.639</b>  | <b>8.665.548</b>  |

**8. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar  | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |           |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.403.519        | --        | 2.403.519        |
| Alımlar                                                   | 533.654          | --        | 533.654          |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.937.174</b> | <b>--</b> | <b>2.937.174</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |           |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.157.260        | --        | 1.157.260        |
| Dönem gideri                                              | 385.072          | --        | 385.072          |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.542.331</b> | <b>--</b> | <b>1.542.331</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.394.843</b> | <b>--</b> | <b>1.394.842</b> |
|                                                           | Binalar          | Taşıtlar  | Toplam           |
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |           |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.638.791        | 22.022    | 2.660.812        |
| Alımlar                                                   | 280.341          | --        | 280.341          |
| Çıkışlar                                                  | (515.612)        | (22.022)  | (537.634)        |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.403.519</b> | <b>--</b> | <b>2.403.519</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |           |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.208.697        | 18.634    | 1.227.331        |
| Dönem gideri                                              | 464.175          | 3.388     | 467.563          |
| Çıkışlar                                                  | (515.612)        | (22.022)  | (537.634)        |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.157.260</b> | <b>--</b> | <b>1.157.260</b> |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.246.260</b> | <b>--</b> | <b>1.246.260</b> |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:16) altında muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Haklar           | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.634.938        | <b>2.634.938</b> |
| Alımlar                                                   | 18.307           | <b>18.307</b>    |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.653.244</b> | <b>2.653.244</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                  |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.603.011        | <b>2.603.011</b> |
| Dönem gideri                                              | 12.279           | <b>12.279</b>    |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.615.290</b> | <b>2.615.290</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>37.954</b>    | <b>37.954</b>    |
|                                                           |                  |                  |
|                                                           | Haklar           | Toplam           |
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.615.354        | <b>2.615.354</b> |
| Alımlar                                                   | 19.584           | <b>19.584</b>    |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.634.938</b> | <b>2.634.938</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                  |                  |
| 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.591.837        | <b>2.591.837</b> |
| Dönem gideri                                              | 11.174           | <b>11.174</b>    |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.603.011</b> | <b>2.603.011</b> |
| <b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>31.926</b>    | <b>31.926</b>    |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir.

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2022   | 31 Aralık 2022   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar             | --               | 1.007.324        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 2.416.844        | 726.223          |
| Personele borçlar                    | 510.584          | --               |
| <b>Toplam</b>                        | <b>2.927.428</b> | <b>1.733.548</b> |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı  | 1.260.399        | 1.743.700        |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 571              | 16.850           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>1.260.969</b> | <b>1.760.550</b> |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>1.743.700</b> | <b>1.089.027</b> |
| İlave karşılıklar                     | --               | 654.672          |
| Dönem içi ödemeler                    | (483.301)        | --               |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>1.260.399</b> | <b>1.743.700</b> |

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

###### *Kıdem tazminatı karşılığı:*

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 23.490 TL (31 Aralık 2022: 15.371 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*, şirketin 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 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %20 enflasyon ve %23,68 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,07 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: %3,42).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>3.151.262</b> | <b>1.811.141</b> |
| Hizmet maliyeti                    | 685.970          | 586.681          |
| Faiz maliyeti                      | 114.523          | 92.092           |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | (217.302)        | 661.349          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>3.734.453</b> | <b>3.151.262</b> |

#### 11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### *Karşılıklar*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

##### *Davalar*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.835.794 TL tutarında 3 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.252.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                     | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.252.000</b> |            |      |       |

| 31 Aralık 2022                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.252.000        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                     | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.252.000</b> | --         | --   | --    |

**12. KREDİLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</u></b>      |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 1.579.123        | 1.684.965        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>1.579.123</b> | <b>1.684.965</b> |

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u></b> |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredileri                     | --               | 769.908          |
|                                                 | --               | <b>769.908</b>   |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>1.579.123</b> | <b>2.454.873</b> |

| 31 Aralık 2023            |             |             |                        |                  |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2023-2024   | 18                     | 1.571.347        | 1.579.123        |
|                           |             |             |                        | <b>1.571.347</b> | <b>1.579.123</b> |
| 31 Aralık 2022            |             |             |                        |                  |                  |
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2022 - 2023 | 18                     | 2.442.785        | 2.454.873        |
|                           |             |             |                        | <b>2.442.785</b> | <b>2.454.873</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KREDİLER (devamı)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak 2023      | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2023   |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 2.454.873        | (875.750)                 | 1.579.123        |
| <b>Toplam</b>    | <b>2.454.873</b> | <b>(875.750)</b>          | <b>1.579.123</b> |

|                  | 1 Ocak 2022      | Nakit hareketi yaratanlar | 31 Aralık 2022   |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 4.464.870        | (2.779.905)               | 1.684.965        |
| <b>Toplam</b>    | <b>4.464.870</b> | <b>(2.779.905)</b>        | <b>1.684.965</b> |

**13. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|---------------|------------------|------------------|
| 1 yıla kadar  | 1.031.054        | 357.350          |
| 1-5 yıl arası | 740.352          | 1.013.055        |
| <b>Toplam</b> | <b>1.771.406</b> | <b>1.370.405</b> |

**14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Gelir tahakkukları | 18.550         | 3.938          |
| İş avansları       | 225.428        | 82.764         |
| Diğer KDV          | 658.635        | 898.846        |
| Personel avansları | --             | 1.562          |
| <b>Toplam</b>      | <b>902.613</b> | <b>987.108</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>    | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>%</b>    | <b>31 Aralık 2022</b> |
|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Aykut Dilibal      | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Tayfun Özpak       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| Ebru Başaran       | %20         | 200.000               | %20         | 200.000               |
| <b>Toplam</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b>      |

Şirketin 2023 yılındaki sermayesi 1.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 1.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2022: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 2.828.031             | 2.828.031             |
| <b>Toplam</b>  | <b>2.828.031</b>      | <b>2.828.031</b>      |

31 Aralık 2023 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 2.518.142 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 405.418 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. HASILAT**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar | 90.275.957            | 67.462.039            |
| Diğer gelirler   | 1.996.172             | 2.487.529             |
| Satış iadeleri   | (70.603)              | (14.408)              |
| <b>Toplam</b>    | <b>92.201.526</b>     | <b>69.935.160</b>     |

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                               | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                            | 41.754.603            | 27.463.317            |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerleme hizmet giderleri (*) | 15.050.426            | 15.073.310            |
| Vergi, resim ve harçlar                                       | 4.480.897             | 3.524.239             |
| Araç gideri                                                   | 1.973.007             | 1.280.523             |
| Kira gideri                                                   | 1.134.335             | 504.385               |
| Yemek giderleri                                               | 2.137.433             | 1.486.402             |
| Yakıt gideri                                                  | 823.209               | 1.065.712             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)                  | 2.816.511             | 2.587.540             |
| Ulaşım giderleri                                              | 293.997               | 146.447               |
| Diğer                                                         | 1.814.135             | 82.704                |
|                                                               | <b>72.278.553</b>     | <b>53.214.579</b>     |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerleme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerleme şirketleri ve meslek mensuplarına yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                           | 13.856.747            | 7.632.605             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri         | 847.548               | 1.307.399             |
| Kira giderleri                            | 329.600               | 356.321               |
| Vergi, resim ve harç                      | 48.175                | 71.388                |
| Danışmanlık giderleri                     | 408.839               | 468.860               |
| Sigorta giderleri                         | 526.625               | 380.881               |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri | 87.620                | 119.109               |
| Ofis giderleri                            | 1.363.962             | 1.881.173             |
| Yakıt giderleri                           | 158.789               | 199.169               |
| Araç giderleri                            | 362.600               | 662.662               |
| Noter giderleri                           | 11.030                | 4.561                 |
| Temsil ve ağırlama giderleri              | 813.908               | 89.187                |
| Diğer                                     | 192.457               | 1.520.441             |
| <b>Toplam</b>                             | <b>19.007.900</b>     | <b>14.693.757</b>     |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer gelir ve karlar (*)        | 32.493                | 33.867                |
| Önceki dönem gelir ve karlar     | --                    | 8.749                 |
| Reeskont faiz gelirleri          | --                    | --                    |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | --                    | 75.046                |
| Enflasyon Düzeltmesi Karları     | 11.326.549            | 9.054.405             |
| Kambiyo karları                  | 448.717               | 273.933               |
| Cari dönem reeskont geliri       | --                    | 4.309                 |
| Önceki dönem reeskont iptali     | 2.467                 | 22.925                |
| Diğer olağandışı gelir ve karlar | 117.639               | 170.894               |
| <b>Toplam</b>                    | <b>11.927.864</b>     | <b>9.644.129</b>      |

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem reeskont gideri         | --                    | (4.065)               |
| Önceki dönem reeskont iptali       | (2.615)               | (4.778)               |
| Reeskont faiz giderleri            | --                    | --                    |
| Komisyon giderleri                 | (4.000)               | --                    |
| Önceki dönem gider ve zararlar     | --                    | (1.878)               |
| Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar | (28.323)              | --                    |
| Enflasyon Düzeltmesi Zararları (-) | (11.985.476)          | (9.016.531)           |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(12.020.414)</b>   | <b>(9.027.252)</b>    |

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz gelirleri              | 869.723               | 226.227               |
| Menkul Kıymet Satış Karları | 2.613                 | --                    |
| <b>Toplam</b>               | <b>872.336</b>        | <b>226.227</b>        |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli borçlanma giderleri     | (213.099)             | (374.778)             |
| Uzun vadeli borçlanma giderleri     | (377.045)             | (428.296)             |
| Finansman Giderleri                 | (397.507)             | --                    |
| Finansman Giderleri Yansıtma Hesabı | 397.507               | --                    |
| <b>Toplam</b>                       | <b>(590.144)</b>      | <b>(803.074)</b>      |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (1.214.290)           | (1.135.435)           |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | (446.711)             | (103.739)             |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(1.660.772)</b>    | <b>(1.239.176)</b>    |

**Kurumlar Vergisi:**

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.

2022 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %25 'tir (2022: %23).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir. (2022: %23). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Gelir Vergisi Stopajı:

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlar ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye eklenmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

#### GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Transfer Fiyatlandırması Düzenlemeleri

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

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

##### Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü :

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı vadeye göre %25’tür (31 Aralık 2022: %20-23).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

| <b>Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                         | 518.346        | 469.975        |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen              | (446.482)      | (103.739)      |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen       | 31.174         | 152.110        |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>              | <b>103.038</b> | <b>518.346</b> |

##### Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| <b>Vergi Karşılığının Mutabakatı</b>                        | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları (-) | (1.214.290)        | (1.135.437)        |
| Ertelenmiş vergi gelir (gideri)                             | (446.482)          | (103.739)          |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>   | <b>(1.660.772)</b> | <b>(1.239.176)</b> |

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

#### **22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

##### **a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

##### **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.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi*

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalar daki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                       |
| 31 Aralık 2023                                                                              |                  |             |                 |             |                       |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 8.731.097   | (140.563)       | 393.550     | 7.482.621             |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 8.731.097   | (140.563)       | 393.550     | 7.482.621             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  |                  |             |                 |             |                       |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | --          | --              | --          | --                    |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | --          | --              | --          | --                    |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                    |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                    |

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalar daki mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                       |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                       |
| 31 Aralık 2022                                                                              |                  |             |                 |             |                       |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 4.011.148   | 231.610         | 2.931       | 6.191.525             |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 4.011.148   | 231.610         | 2.931       | 6.191.525             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                    |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | --          | --              | --          | --                    |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | --          | --              | --          | --                    |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                    |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                    |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)*****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır.

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

***b.2) Likidite riski yönetimi***

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 1.579.123        | 1.256.465                                      | --               | 789.191          | 467.274          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 1.771.406        | 3.322.500                                      | 153.400          | 2.414.000        | 755.100          |
| Ticari borçlar                                      | 4.949.751        | 4.949.751                                      | 4.949.751        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 1.553.557        | 1.553.557                                      | 1.553.557        | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>9.853.837</b> | <b>11.082.273</b>                              | <b>6.656.708</b> | <b>3.203.191</b> | <b>1.222.374</b> |

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2022</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 2.454.873        | 2.790.551                                      | 607.943          | 1.354.677        | 827.931          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 1.370.405        | 1.798.833                                      | 122.145          | 355.972          | 1.320.716        |
| Ticari borçlar                                      | 1.274.670        | 1.274.670                                      | 1.274.670        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 961.111          | 961.111                                        | 961.111          | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>6.061.058</b> | <b>6.825.165</b>                               | <b>2.965.868</b> | <b>1.710.649</b> | <b>2.148.647</b> |

***b.3) Faiz riski***

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                  |                  |
| Finansal varlıklar                   | 1.575.143        | 3.689.954        |
| Finansal yükümlülükler               | 1.579.123        | 3.642.617        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>3.154.266</b> | <b>7.332.571</b> |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.4) Piyasa riski**

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

**Kur riski**

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2023   |               |             | 31 Aralık 2022    |                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------|-------------------|------------------|--|
|                                                                                                                            | <u>TL</u>        |               |             | <u>TL</u>         |                  |  |
|                                                                                                                            | <u>Karşılığı</u> | <u>Dolar</u>  | <u>Euro</u> | <u>Karşılığı</u>  | <u>Dolar</u>     |  |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        |                  |               |             | --                | --               |  |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | 1.087.020        | 36.077        | 707         | 14.438.459        | 1.112.619        |  |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | <b>1.087.020</b> | <b>36.077</b> | <b>707</b>  | <b>14.438.459</b> | <b>1.112.619</b> |  |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 7. Diğer                                                                                                                   | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --               | --            | --          | --                | --               |  |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | <b>--</b>        | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>         | <b>--</b>        |  |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>1.087.020</b> | <b>36.077</b> | <b>707</b>  | <b>14.438.459</b> | <b>1.112.619</b> |  |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>1.087.020</b> | <b>36.077</b> | <b>707</b>  | <b>14.438.459</b> | <b>1.112.619</b> |  |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracağı aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                       |                                           |                                       |                                        |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>                        |                                       |                                           |                                       |                                        |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                      |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                    |                                        |
|                                              | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın değer<br>kaybetmesi |
| Usd kurunun % 10 değişmesi halinde           |                                       |                                           |                                       |                                        |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 108.702                               | (108.702)                                 | 108.702                               | (108.702)                              |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         | --                                    | --                                        | --                                    | --                                     |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>108.702</b>                        | <b>(108.702)</b>                          | <b>108.702</b>                        | <b>(108.702)</b>                       |
| <b>Toplam</b>                                | <b>108.702</b>                        | <b>(108.702)</b>                          | <b>108.702</b>                        | <b>(108.702)</b>                       |
| <b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b> |                                       |                                           |                                       |                                        |
| <b>31 Aralık 2022</b>                        |                                       |                                           |                                       |                                        |
|                                              | <b>Kar/Zarar</b>                      |                                           | <b>Özkaynaklar</b>                    |                                        |
|                                              | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın değer<br>kaybetmesi |
| Dolar kurunun % 10 değişmesi halinde         |                                       |                                           |                                       |                                        |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü              | 1.443.857                             | (1.443.857)                               | 1.443.857                             | (1.443.857)                            |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)         |                                       |                                           |                                       |                                        |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>               | <b>1.443.857</b>                      | <b>(1.443.857)</b>                        | <b>1.443.857</b>                      | <b>(1.443.857)</b>                     |
| <b>Toplam</b>                                | <b>1.443.857</b>                      | <b>(1.443.857)</b>                        | <b>1.443.857</b>                      | <b>(1.443.857)</b>                     |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)***Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2023</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 7.482.621                                                      | --                                                                        | --                                                               | 7.482.621            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 8.731.097                                                      | --                                                                        | --                                                               | 8.731.097            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 252.986                                                        | --                                                                        | --                                                               | 252.986              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 1.579.123                                                        | 1.579.123            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 1.771.406                                                        | 1.771.406            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 4.949.751                                                        | 4.949.751            | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   | 22         |

| <b>31 Aralık 2022</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 3.757.611                                                      | --                                                                        | --                                                               | 3.757.611            | 3          |
| Ticari alacaklar              | 2.434.349                                                      | --                                                                        | --                                                               | 2.434.349            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 115.504                                                        | --                                                                        | --                                                               | 115.504              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 1.489.852                                                        | 1.489.852            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 831.693                                                          | 831.693              | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 773.592                                                          | 773.592              | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 583.294                                                          | 583.294              | 22         |

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

| <b>31 Aralık 2023</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | 12.338                |
| Ebru Başaran          | --            | 21.481                |
| Tayfun Özpak          | --            | --                    |
| Cengiz Öğretir        | --            | 32.408                |
| Aykut Dilibal         | --            | 1.050                 |
| <b>Toplam</b>         | --            | <b>67.278</b>         |

| <b>31 Aralık 2022</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | --                    |
| Ebru Başaran          | --            | 165                   |
| Tayfun Özpak          | --            | 83.499                |
| Cengiz Öğretir        | --            | 15.164                |
| Aykut Dilibal         | --            | 354                   |
| <b>Toplam</b>         | --            | <b>99.182</b>         |

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların brüt tutarı 6.221.363 TL'dir (2022: 2.809.350 TL).

**25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in KGK'nın 28.04.2023 tarihinde mükerrer Resmi 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:

|                                                | <b>2023</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 51.000        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>51.000</b> |

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA  
VE AYNI TARİHTE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Genel Kurulu'na

### Sınırlı Olumlu Görüş

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi' nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 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, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

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

Şirket' in aleyhine açılmış devam eden davaları (Bkz: Not.11) 1.835.794 TL tutarında davaları bulunmakta olup hukuki süreç devam etmektedir. İlişikte yer alan finansal tablolarda dava sonucu ile ilgili belirsizlikten dolayı herhangi bir karşılık kaydı bulunmamaktadır.

### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, meslekî 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.

*Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi*

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



### **Hasılatın muhasebeleştirilmesi:**

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olup toplam 168.658.072 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.4 ve 20 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Hasılat' ın büyük bölümü ekspertiz hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü ve şirket operasyonlarının doğası gereği çok sayıda işlemden oluşuyor olması nedeniyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

### **Denetimde konunun nasıl ele alındığı:**

Denetim çalışmaları kapsamında aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, şirket'in hasılat sürecini anlayarak yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımı ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örnekler üzerinden , işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bilanço tarihinden sonraki satışları ve satış iadelerini inceledik ve cari dönem hasılatı ile ilişkisini değerlendirdik.

Denetimimiz sonucunda kaydedilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ve doğruluğu konusunda önemli bir bulgumuz bulunmamaktadır.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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.

*Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi*

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak 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.
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol anlaşılmaktadır.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından yapılan muhasebe tahminleri ile 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 yönetimce işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının 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 Şirketin 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 yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin ilgili 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 iletmış bulunmaktayız.

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

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergün Bilen'dir.

Birleşik Ekol Bağımsız Denetim A.Ş.



Ergün Bilen, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12.05.2025

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

|                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                                                 | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                                         | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                            | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>                                                                     | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>                                        | <b>6-38</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                           | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                                          | 6-21        |
| DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                                            | 22          |
| DİPNOT 4 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                             | 22          |
| DİPNOT 5 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                              | 22-23       |
| DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                        | 23          |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....                                                                 | 23-24       |
| DİPNOT 8 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....                                                            | 24          |
| DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                        | 25          |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                                        | 25-26       |
| DİPNOT 11 KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                                        | 26-27       |
| DİPNOT 12 KREDİLER.....                                                                             | 27-28       |
| DİPNOT 13 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                    | 28          |
| DİPNOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                        | 28          |
| DİPNOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....                                        | 29          |
| DİPNOT 16 HASILAT .....                                                                             | 30          |
| DİPNOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ .....                                        | 30          |
| DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....                                       | 31          |
| DİPNOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                        | 31          |
| DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ .....                                                                 | 31          |
| DİPNOT 21 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) .....                   | 32-34       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....                         | 34-38       |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                                  | 38-40       |
| DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                         | 40          |
| DİPNOT 25 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER..... | 40          |
| DİPNOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                | 40          |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                        |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Not | 31 Aralık 2024                   | 31 Aralık 2023                   |
| <b>VARLIKLAR</b>                                       |     |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                 |     | <b>27.524.186</b>                | <b>28.237.447</b>                |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                              | 3   | 17.326.928                       | 10.803.316                       |
| Ticari Alacaklar                                       | 4   | 6.457.130                        | 12.605.850                       |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> |     | 6.457.130                        | 12.605.850                       |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 579.895                          | 365.258                          |
| - <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>          | 9   | --                               | (202.946)                        |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>  |     | 579.895                          | 568.204                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                 | 6   | 1.448.214                        | 3.159.841                        |
| Diğer Dönen Varlıklar                                  | 14  | 1.712.019                        | 1.303.182                        |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                 |     | <b>22.410.524</b>                | <b>11.046.802</b>                |
| Diğer Alacaklar                                        | 5   | 293.036                          | 241.965                          |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  |     | 293.036                          | 241.965                          |
| Maddi Duran Varlıklar                                  | 7   | 17.979.924                       | 8.587.418                        |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                              | 8   | 2.423.399                        | 2.013.856                        |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                          |     | 37.697                           | 54.798                           |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>           | 9   | 37.697                           | 54.798                           |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                               | 21  | 1.676.468                        | 148.765                          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                |     | <b>49.934.710</b>                | <b>39.284.249</b>                |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                                           |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                           | Not | 31 Aralık 2024                   | 31 Aralık 2023                   |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |     |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |     | <b>18.476.655</b>                | <b>20.350.183</b>                |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 12  | 2.193.702                        | 2.279.918                        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                                                   | 13  | 2.305.367                        | 1.488.623                        |
| Ticari Borçlar                                                                            | 4   | 1.884.342                        | 7.146.390                        |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                        |     | <i>1.884.342</i>                 | <i>7.146.390</i>                 |
| Diğer Borçlar                                                                             | 5   | 3.024.980                        | 2.243.005                        |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                                 | 24  | <i>230.003</i>                   | <i>97.135</i>                    |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                                         |     | <i>2.794.977</i>                 | <i>2.145.870</i>                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 10  | 2.090.570                        | 4.226.585                        |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       | 6   | 76.605                           | 36.866                           |
| Dönem Karı ve Vergi Yükümlülüğü                                                           |     | 2.547.986                        | 1.108.223                        |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   |     | 4.353.103                        | 1.820.572                        |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>                   | 10  | <i>4.324.147</i>                 | <i>1.819.749</i>                 |
| - <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                                    |     | <i>28.956</i>                    | <i>824</i>                       |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |     | <b>11.709.614</b>                | <b>6.460.668</b>                 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 12  | 2.425.267                        | --                               |
| Kiralama Yükümlülükleri                                                                   | 13  | 747.362                          | 1.068.911                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   |     | 8.536.985                        | 5.391.757                        |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                   | 10  | <i>8.536.985</i>                 | <i>5.391.757</i>                 |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                               |     | <b>30.186.269</b>                | <b>26.810.851</b>                |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                        |     | <b>19.748.441</b>                | <b>12.473.398</b>                |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 15  | 1.000.000                        | 1.000.000                        |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 |     | 7.909.884                        | 7.909.884                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler |     | (2.712.492)                      | (2.604.217)                      |
| - <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>                               |     | <i>(2.712.492)</i>               | <i>(2.604.217)</i>               |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 15  | 4.083.076                        | 4.083.076                        |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                                     |     | 2.084.655                        | 2.887.482                        |
| Net Dönem Karı                                                                            |     | 7.383.318                        | (802.827)                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   |     | <b>49.934.710</b>                | <b>39.284.249</b>                |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR  
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                                                 |     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                 | Not | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2024        | 1 Ocak- 31<br>Aralık 2023        |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                     |     |                                  |                                  |
| Hasılat                                                                         | 16  | 168.658.072                      | 133.119.430                      |
| Satışların Maliyeti (-)                                                         | 16  | (125.994.175)                    | (104.354.887)                    |
| <b>Brüt Kar</b>                                                                 |     | <b>42.663.897</b>                | <b>28.764.543</b>                |
| Pazarlama Giderleri (-)                                                         | 17  | (13.300)                         | --                               |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                     | 17  | (32.392.530)                     | (27.443.372)                     |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                              | 18  | 438.872                          | 868.171                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                          | 18  | (13.360)                         | (50.443)                         |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                              |     | <b>10.683.579</b>                | <b>2.138.899</b>                 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                               | 19  | 5.178.534                        | 1.259.468                        |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                           |     | <b>15.862.113</b>                | <b>3.398.367</b>                 |
| Finansman Giderleri (-)                                                         | 20  | (257.936)                        | (852.041)                        |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)                               |     | (2.115.913)                      | (951.351)                        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>                        |     | <b>13.488.264</b>                | <b>1.594.975</b>                 |
| <b>Vergi Gideri</b>                                                             |     | <b>(6.104.946)</b>               | <b>(2.397.802)</b>               |
| - Dönem Vergi Gideri                                                            | 21  | (7.361.203)                      | (1.753.177)                      |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri                                                       | 21  | 1.256.257                        | (644.625)                        |
| <b>Dönem Karı/(Zararı)</b>                                                      |     | <b>7.383.318</b>                 | <b>(802.827)</b>                 |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                     |     |                                  |                                  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                         |     |                                  |                                  |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm<br>Kayıpları                         | 10  | --                               | (401.370)                        |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm<br>Kayıpları Ertelenmiş Vergi Etkisi | 21  | --                               | 92.315                           |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                                     |     | <b>--</b>                        | <b>(309.055)</b>                 |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                    |     | <b>7.383.318</b>                 | <b>(1.111.882)</b>               |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                                     |     |                 |                                     | Kar veya zarardan<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler<br>veya Giderler | Birikmiş Karlar                              |                          |                   |                        |
|-------------------------------------|-----|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
|                                     | Not | Ödenmiş Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilmesi<br>Farkları | Yeniden değerlendirme<br>ve ölçüm<br>kazanç/kayıp                                                            | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş<br>Yıllar Karları | Net Dönem<br>Karı | Özkaynaklar<br>Toplamı |
|                                     |     |                 |                                     |                                                                                                              |                                              |                          |                   |                        |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler    |     | 1.000.000       | 7.909.884                           | (2.419.901)                                                                                                  | 4.083.076                                    | 1.692.491                | 1.194.991         | 13.460.541             |
| Transferler                         |     | --              | --                                  | --                                                                                                           | --                                           | 1.194.991                | (1.194.991)       | --                     |
| Net parasal kayıp kazanç            |     | --              | --                                  | (184.316)                                                                                                    | --                                           | --                       | (802.827)         | (987.143)              |
| 31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler | 15  | 1.000.000       | 7.909.884                           | (2.604.217)                                                                                                  | 4.083.076                                    | 2.887.482                | (802.827)         | 12.473.398             |
|                                     |     |                 |                                     |                                                                                                              |                                              |                          |                   |                        |
|                                     |     |                 |                                     |                                                                                                              |                                              |                          |                   |                        |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler    |     | 1.000.000       | 7.909.884                           | (2.604.217)                                                                                                  | 4.083.076                                    | 2.887.482                | (802.827)         | 12.473.398             |
| Transferler                         |     | --              | --                                  | --                                                                                                           | --                                           | (802.827)                | 802.827           | --                     |
| Net parasal kayıp kazanç            |     | --              | --                                  | (108.275)                                                                                                    | --                                           | --                       | 7.383.318         | 7.275.043              |
| 31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler | 15  | 1.000.000       | 7.909.884                           | (2.712.492)                                                                                                  | 4.083.076                                    | 2.084.655                | 7.383.318         | 19.748.441             |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                            |         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                            |         | 31 Aralık<br>2024                | 31 Aralık<br>2023                |
|                                                                                            | Not     |                                  |                                  |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                          |         | <b>16.497.148</b>                | <b>2.607.338</b>                 |
| Dönem karı/(zararı)                                                                        |         | 7.383.318                        | (802.827)                        |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                           |         | 16.452.216                       | 5.072.690                        |
| Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler                                             | 7, 8, 9 | 4.371.653                        | 4.408.858                        |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                         | 11      | 4.469.427                        | 1.447.612                        |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 19      | --                               | --                               |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                      | 20      | 227.818                          | 19.046                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                         |         | <b>16.452.216</b>                | <b>5.072.690</b>                 |
| Ticari alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler                                 |         | 6.148.721                        | (6.814.605)                      |
| Faaliyet ile ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler              |         | (214.637)                        | (26.631)                         |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                           |         | 1.711.627                        | (1.844.840)                      |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                   | 23      | (5.262.048)                      | 5.306.036                        |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler             | 23      | 781.973                          | 855.367                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler |         | 396.517                          | 1.002.422                        |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler                              |         | 39.739                           | (298.146)                        |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                           |         | <b>20.054.108</b>                | <b>3.252.293</b>                 |
| Vergi ödemeleri                                                                            | 21      | (3.556.960)                      | (644.954)                        |
| Alınan faiz                                                                                | 19      |                                  |                                  |
| <b>Faaliyetlerde(n) elde edilen/kullanılan net nakit</b>                                   |         | <b>16.497.148</b>                | <b>2.607.339</b>                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                              |         |                                  |                                  |
| Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri                                  |         | 918.786                          | 366.650                          |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları             |         | (14.153.772)                     | (73.922)                         |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                        |         | <b>(13.234.986)</b>              | <b>292.728</b>                   |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |         |                                  |                                  |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                   | 12      | 2.339.051                        | (1.264.397)                      |
| Kiralamaya ilişkin ödemeler                                                                |         | 922.399                          | 228.398                          |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                           |         | <b>3.261.450</b>                 | <b>(1.035.999)</b>               |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ AZALIŞ (A+B+C)</b>  |         | <b>6.523.612</b>                 | <b>1.864.068</b>                 |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>     |         | <b>--</b>                        | <b>--</b>                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                 |         | <b>6.523.612</b>                 | <b>1.864.068</b>                 |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                             | 3       | <b>10.803.316</b>                | <b>8.939.248</b>                 |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                    | 3       | <b>17.326.928</b>                | <b>10.803.316</b>                |

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

#### **1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 2005 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in kuruluş amacı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, gemi vb. menkul malların ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yaparak raporlar hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerle yeniden düzenlemektir.

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Bayar Caddesi Sıtmapınar Sk. No:17/11 Kozyatağı Kadıköy İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 87'dir. (31 Aralık 2023: 93).

Şirket'in ortakları sırasıyla; Tayfun Özpak, Ebru Başaran, Recep Derya Bilgiç, Cengiz Öğretir ve Aykut Dilibal'dır.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 12.05.2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan Elektronik Finansal Raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

##### **2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı**

Şirket'in finansal tabloları, TFRS"lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

##### **2.3 Kullanılan Para Birimi**

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

##### **2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

##### **2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

##### **2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2024 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin solo finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28 Aralık 2024 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,0000               | %291                              |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,4438               | %268                              |
| 31 Aralık 2022 | 1.128,45 | 2,3790               | %156                              |

Şirket’in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

- Enflasyonun Şirket’in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.7 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)**

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2023 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2023 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

##### **2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

###### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

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

###### **COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2023 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme"değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

*Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)*

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

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

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebileceği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)***

**Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak,UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2024 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

##### **TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi ) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)***

##### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler) (devamı)**

Bu tür girdilerdeki veya değerleme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır. Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler. Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

##### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### **TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması**

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

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### **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.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in hissedarları ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile bunlarla ilişkili kişi ve kuruluşlar, ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir (Not 24).

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Hasılat**

###### **Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

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

###### **Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması**

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

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

###### **Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması**

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

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

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

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

###### **Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi**

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

###### **Önemli finansman bileşeni**

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

###### **Değişken bedel**

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

###### **Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı**

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır.

Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model (devamı)

###### Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

###### Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirerek muhasebeleştirir. Şirket'in çeşitli hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

###### Diğer gelirler ve giderler

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır.

Finansman giderleri, finansal yükümlülüklerin (ticari borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderleri ile borçlanmalar ve kira işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler için tahakkuk eden faiz giderlerini içerir. Faiz geliri/gideri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve 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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu 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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

|                 | Ekonomik Ömrü |
|-----------------|---------------|
| Demirbaşlar     | 4-10 yıl      |
| Taşıtlar        | 5 yıl         |
| Özel Maliyetler | 3-5 yıl       |

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta ve maliyet değeri üzerinden 1-5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | Ekonomik Ömrü |
|--------|---------------|
| Haklar | 3-5 yıl       |

###### Kiralama işlemleri

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

##### (i) Kiracı olarak

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

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

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığının maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı

tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

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

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kiralama işlemleri (devamı)

#### (ii) Kiracı olarak (devamı)

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

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

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

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

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamayan kullanım hakkı varlıklarını "Kullanım Hakkı Varlıkları" ve kira yükümlülüklerini "Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler" olarak finansal durum tablosunda sunmaktadır.

#### Kısa süreli kiralamarlar ve düşük değerli kiralamarlar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli kiralamarları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamarlarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

#### Finansal Araçlar

##### Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Ticari alacaklar finansal tablolara ilk defa oluştuğu zaman alınırlar. Diğer tüm finansal varlıklar ve finansal yükümlülükler, Şirket finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda muhasebeleştirilir. Önemli bir finansman bileşeni içeren ticari alacaklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki kalemlerin edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

##### Yeniden sınıflandırma ve sonraki muhasebeleştirme

İlk kayıtlara alınırken finansal varlıklar, itfa edilmiş maliyetinden ölçülen, gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak yatırımları ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılırlar. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

Bir finansal varlık, aşağıda belirtilen koşulların her iki şartı birden sağlaması durumunda ve gerçeğe uygun değer değişimi kar ya da zarara yansıtılan finansal varlık kategorisinde tanımlanmamışsa, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak yatırımının ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu seçim her bir yatırım için ayrı ayrı yapılır.

İtfa edilmiş maliyetinden veya yukarıda açıklandığı şekilde gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen bütün finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bu bütün türev finansal varlıkları da kapsar.

İlk defa finansal tablolara alınması sırasında bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanması mümkündür. Ancak bunun için bu tanımlamanın, aksi halde ortaya çıkacak muhasebe uyumsuzluğu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması gerekir.

#### *Finansal varlıklar: İş modelinin değerlendirilmesi*

Şirket, iş modelinin amaçları konusunda değerlendirmelerini finansal varlığın tutulduğu portföy seviyesinde yapar çünkü bu işin nasıl yönetildiğini ve yönetime bilginin hangi yöntemlerle sağlandığını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak ölçülür.

#### *Finansal varlıklar: Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesi*

Anapara, finansal varlığın ilk defa finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeri olarak tanımlanmaktadır. Faiz, paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından teşekkül eder.

Sözleşmeden kaynaklanan nakit akışlarının “sadece anapara ve faiz ödemeleri” olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket, ilgili aracın sözleşme şartlarını dikkate alır. Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya miktarını, bu tanıma uymasını engelleyebilecek oranda değiştirebilecek bir sözleşme şartı içerip içermediği değerlendirmeye dahil edilir. Bu değerlendirmeler yapılırken Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek şarta bağlı olaylar;
- sözleşmeye bağlı kupon oranını değiştirebilecek (değişken oran özelliklerini de içeren) şartlar;
- erken ödeme ve uzatma seçenekleri; ve
- belirli bir varlık üzerinde Şirket’in nakit akışlarına hak iddia etmesini kısıtlayabilecek şartlar.

Anapara, beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri olduğu için, ticari alacaklar ve diğer alacaklar “sadece anapara ve faiz ödemeleri” testini geçmektedirler. Bu alacaklarla tahsil etmeye dayalı iş modeliyle uyumlu olarak yönetilmektedir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

*Finansal varlıklar: Sonraki muhasebeleştirme ve kazanç ve kayıplar*

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümünde geçerlidir.

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

###### b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

###### Finansal tablo dışı bırakma

###### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### *Finansal yükümlülükler*

Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal veya feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır. Sözleşmeye bağlı hükümler değiştirildiğinde ve yeniden yapılandırılmış yükümlülüğün sözleşmeye bağlı nakit akışlarında önemli bir değişiklik söz konusuysa, Şirket, finansal yükümlülüğü kayıtlardan çıkarır ve yeni bir finansal yükümlülük yeniden yapılandırılmış hükümlere göre, gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınır.

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

###### Değer düşüklüğü

###### *Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları*

Şirket aşağıda belirtilen kalemlerin beklenen kredi zararları için zarar karşılığını kayıtlara alır:

- itfa edilen maliyetinden ölçülen finansal varlıklar;
- sözleşme varlıkları (TFRS 15'de tanımlanan şekliyle).

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar;

- ☐ Ömür boyu BKZ'ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır ve

İlk muhasebeleştirmeden sonra kredi riski artmayan banka bakiyeleri;

- ☐ 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısmıdır.

Şirket, ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

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

## **AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

### **31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

##### **2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

###### **Finansal Araçlar (devamı)**

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

###### **BKZ'lerin Ölçümü**

BKZ'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Şirket, beklenen kredi zararlarını karşılamak için basitleştirilmiş yaklaşımı uygular (TFRS 9, tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığının kullanılmasını gerektirir). Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanarak hesaplanmıştır.

###### **Kredi Değer Düşüklüğüne Uğramış Finansal Varlıklar**

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

###### **Değer Düşüklüğünün Sunumu**

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

###### **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.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### **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 akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

###### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

###### Cari vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

###### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

###### Kıdem tazminatları:

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

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

##### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

###### Kıdem tazminatları (devamı)

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

###### Nakit Akış Tablosu

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

###### Sermaye ve Temettüleri

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

##### 2.10 Önemli Muhasebe, Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımlar

###### Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki yorumları yapmıştır:

###### *Gelir Tahakkuku:*

Şirket, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 4.198.009 TL ve 1.827.123 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır. Söz konusu gelir tahakkuku, TFRS 15 *Hasılat* uyarınca hizmet sunumuna ilişkin işlemlerin sonucu güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği için, raporlama dönemi sonu itibarıyla tamamlanma düzeyi dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri aşağıdaki gibidir:

|                                          | 31 Aralık 2024    | 31 Aralık 2023    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                                     | 3.903             | 2.000             |
| Bankadaki nakit                          | 17.323.025        | 10.801.317        |
| -Vadeli mevduatlar                       | 1.575.143         | 2.274.172         |
| -Vadesiz mevduatlar                      | 15.747.882        | 8.527.145         |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri</b>         | <b>17.326.928</b> | <b>10.803.316</b> |
| Bloke tutar (*)                          | --                | --                |
| <b>Nakit akım tablosuna baz tutarlar</b> | <b>17.326.928</b> | <b>10.803.316</b> |

**4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****a) Ticari Alacaklar:**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacak aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023    |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Alıcılar                            | 2.322.135        | 7.535.666         |
| Alacak reeskontu (-)                | --               | --                |
| Şüpheli ticari alacaklar            | 49.676           | 183.953           |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı (-) | (112.690)        | (183.953)         |
| Gelir tahakkukları (*)              | 4.198.009        | 5.070.184         |
| <b>Toplam</b>                       | <b>6.457.130</b> | <b>12.605.850</b> |

(\*) Şirket, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar için muhtelif müşterilerine verdiği hizmetler karşılığında sırasıyla 4.198.009TL ve 5.070.184 TL tutarında hasılatı gelir tahakkuku olarak kayıtlarına almıştır.

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2023: 15 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 22. notta verilmiştir.

**b) Ticari Borçlar:**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                         | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Satıcılar               | 1.769.202        | 7.130.771        |
| Borç Reeskontu          | --               | --               |
| Satılan Hizmet Maliyeti | 115.140          | 15.619           |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.884.342</b> | <b>7.146.390</b> |

Ticari borçlar için ortalama vade 1 aydan kısadır (2023: 1 aydan kısadır).

**5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>     | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan alacaklar         | --                    | (202.946)             |
| İlişkili olmayan taraflardan alacaklar | 350.533               | 434.128               |
| Diğer alacaklar                        | 173.362               | 51.924                |
| Verilen depozito ve teminatlar         | 56.000                | 82.152                |
| <b>Toplam</b>                          | <b>579.895</b>        | <b>365.258</b>        |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>     | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Verilen depozito ve teminatlar         | 293.036               | 241.965               |
| <b>Toplam</b>                          | <b>293.036</b>        | <b>241.965</b>        |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****5. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)**

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>         | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar         | --                    | --                    |
| Diğer borçlar                            | 179.023               | 114.901               |
| Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler | 2.615.954             | 2.030.969             |
| <b>Toplam</b>                            | <b>2.794.977</b>      | <b>2.145.870</b>      |

**6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER****a) Toplam Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

|                             | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen sipariş avansları   | 130.768               | 100.483               |
| Gelecek aylara ait giderler | 1.317.446             | 3.059.358             |
| <b>Toplam</b>               | <b>1.448.214</b>      | <b>3.159.841</b>      |

**b) Ertelenmiş Gelirler**

|                          | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan sipariş avansları | 76.563                | 35.511                |
| Alınan diğer avanslar    | 42                    | 1.354                 |
| <b>Toplam</b>            | <b>76.605</b>         | <b>36.866</b>         |

**7. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | <b>Arsa</b>    | <b>Demirbaşlar</b> | <b>Taşıtlar</b>   | <b>Toplam</b>     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet</u></b>                                     |                |                    |                   |                   |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 427.519        | 6.801.384          | 17.649.273        | 24.878.176        |
| Alımlar                                                   | --             | 798.452            | 13.355.320        | 14.153.772        |
| Çıkışlar                                                  | --             | (105.359)          | (813.427)         | (918.786)         |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>427.519</b> | <b>7.494.476</b>   | <b>30.191.167</b> | <b>38.113.162</b> |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>                      |                |                    |                   |                   |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --             | 6.339.649          | 9.951.108         | 16.290.758        |
| Dönem gideri                                              | --             | 291.525            | 4.063.029         | 4.354.553         |
| Çıkışlar                                                  | --             | (105.359)          | (406.713)         | (512.073)         |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>      | <b>6.525.815</b>   | <b>13.607.423</b> | <b>20.133.238</b> |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>427.519</b> | <b>968.661</b>     | <b>16.583.743</b> | <b>17.979.924</b> |

Amortisman giderleri, genel yönetim giderinde (Not:17) muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****7. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

|                                                           | Arsa           | Demirbaşlar      | Taşıtlar          | Toplam            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                |                  |                   |                   |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 427.519        | 6.877.571        | 17.986.398        | 25.291.488        |
| Alımlar                                                   | --             | 73.921           | --                | 73.921            |
| Çıkışlar                                                  | --             | (150.108)        | (337.125)         | (487.233)         |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>427.519</b> | <b>6.801.384</b> | <b>17.649.273</b> | <b>24.878.176</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                |                  |                   |                   |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | --             | 6.184.840        | 6.595.435         | 12.780.275        |
| Dönem gideri                                              | --             | 271.390          | 3.563.567         | 3.835.168         |
| Çıkışlar                                                  | --             | (116.792)        | (207.894)         | (324.685)         |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>--</b>      | <b>6.339.649</b> | <b>9.951.108</b>  | <b>16.290.758</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>427.519</b> | <b>461.735</b>   | <b>7.698.165</b>  | <b>8.587.418</b>  |

**8. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar         | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                  |                  |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 4.240.654        | --               | 4.240.654        |
| Alımlar                                                   |                  | 2.131.935        | 2.131.935        |
| Çıkışlar                                                  |                  |                  |                  |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>4.240.654</b> | <b>2.131.935</b> | <b>6.372.589</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |                  |                  |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 2.226.800        | --               | 2.226.800        |
| Dönem gideri                                              | 1.011.745        | 710.645          | 1.722.390        |
| Çıkışlar                                                  |                  |                  |                  |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>3.238.545</b> | <b>710.645</b>   | <b>3.949.190</b> |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.002.109</b> | <b>1.421.290</b> | <b>2.423.399</b> |

|                                                           | Binalar          | Taşıtlar | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |          |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 3.470.173        | --       | 3.470.173        |
| Alımlar                                                   | 770.483          | --       | 770.483          |
| Çıkışlar                                                  | --               | --       | --               |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>4.240.656</b> |          | <b>4.240.656</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                             |                  |          |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.670.838        | --       | 1.670.838        |
| Dönem gideri                                              | 555.962          | --       | 555.962          |
| Çıkışlar                                                  | --               | --       | --               |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.226.800</b> |          | <b>2.226.800</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>2.013.854</b> |          | <b>2.013.856</b> |

Amortisman giderleri, satışların maliyeti (Not:16) altında muhasebeleştirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                           | Haklar           | Toplam           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.796.018        | <b>1.796.018</b> |
| Alımlar                                                   | --               | --               |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.796.018</b> | <b>1.796.018</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                  |                  |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.741.221        | <b>1.741.221</b> |
| Dönem gideri                                              | 17.100           | <b>17.100</b>    |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.758.321</b> | <b>1.758.321</b> |
| <b>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>37.697</b>    | <b>37.697</b>    |
|                                                           |                  |                  |
|                                                           | Haklar           | Toplam           |
| <b>Maliyet</b>                                            |                  |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.899.446        | 1.899.446        |
| Alımlar                                                   | 26.431           | 26.431           |
| Çıkışlar                                                  | (129.859)        | (129.859)        |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.796.019</b> | <b>1.796.019</b> |
| <b>Birikmiş İtfa Payları</b>                              |                  |                  |
| 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla açılış bakiyesi             | 1.853.352        | 1.853.352        |
| Dönem gideri                                              | 17.728           | 17.728           |
| Çıkışlar                                                  | (129.859)        | (129.859)        |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>1.741.221</b> | <b>1.741.221</b> |
| <b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net defter değeri</b> | <b>54.798</b>    | <b>54.798</b>    |

Haklar, şirket içi yazılım geliştirme maliyetlerini kapsamaktadır. İtfa paylarının tamamı genel yönetim giderlerine (Not 16) dahil edilmiştir.

**10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2023   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar             | --               | --               |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 2.090.570        | 3.489.410        |
| Personele borçlar                    | --               | 737.175          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>2.090.570</b> | <b>4.226.585</b> |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı  | 4.324.147        | 1.819.749        |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 28.956           | 824              |
| <b>Toplam</b>                 | <b>4.353.103</b> | <b>1.820.572</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)****Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar (devamı)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla karşılıklar</b>  | <b>1.819.749</b> | <b>2.517.533</b> |
| İlave karşılıklar                     | 2.504.398        | --               |
| Dönem içi ödemeler                    | --               | (697.784)        |
| <b>31 Aralık itibarıyla bakiyeler</b> | <b>4.324.147</b> | <b>1.819.749</b> |

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar****Kıdem tazminatı karşılığı:**

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828 TL (31 Aralık 2023: 23.490 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*, şirketin 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 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %20 enflasyon ve %23,68 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,07 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %3,42).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ikramiye karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla bakiyeler</b> | <b>5.391.757</b> | <b>4.549.753</b> |
| Hizmet maliyeti                    | 1.706.295        | 990.395          |
| Faiz maliyeti                      | 258.734          | 165.347          |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 1.180.199        | (313.738)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>8.536.985</b> | <b>5.391.757</b> |

**11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Karşılıklar**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayırmış olduğu karşılıklar haricinde karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

**Davalar**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine toplam 1.835.794 TL tutarında 3 tane devam eden dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine yükümlülük oluşturmaları öngörülmemektedir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****11. KARŞILIKLAR KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)****Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)**

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2024                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 5.808.223        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>5.808.223</b> |            |      |       |

| 31 Aralık 2023                                                                                                                 | TL               | ABD Doları | Avro | Diğer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                                            | 1.807.622        | --         | --   | --    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                           | --               | --         | --   | --    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişilere borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | --               | --         | --   | --    |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı                                                                                       | --               | --         | --   | --    |
| ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                      | --               | --         | --   | --    |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                      | --               | --         | --   | --    |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                  | <b>1.807.622</b> | --         | --   | --    |

**12. KREDİLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan krediler aşağıdaki gibidir:

|                                                      | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>             |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 2.193.702        | 2.279.918        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.193.702</b> | <b>2.279.918</b> |

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b> |                  |                  |
| Uzun vadeli banka kredileri              | 2.425.267        | --               |
| <b>Toplam</b>                            | <b>4.618.969</b> | <b>2.279.918</b> |

| 31 Aralık 2024            |             |             |                        |                  |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2024-2025   | 18                     | 4.618.969        | 4.618.969        |
|                           |             |             |                        | <b>4.618.969</b> | <b>4.618.969</b> |

| 31 Aralık 2023            |             |             |                        |                  |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------------------|------------------|------------------|
|                           | Para Birimi | Vade Tarihi | Nominal Faiz Oranı (%) | Nominal Değer    | Kayıtlı Değeri   |
| Teminatlı banka kredileri | TL          | 2023 - 2024 | 18                     | 2.279.918        | 2.279.918        |
|                           |             |             |                        | <b>2.279.918</b> | <b>2.279.918</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****12. KREDİLER (devamı)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları ile yükümlülüklerdeki hareketlerin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak 2024      | Nakit hareketi<br>yarananlar | 31 Aralık 2024   |
|------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 2.279.918        | 2.339.051                    | 4.618.969        |
| <b>Toplam</b>    | <b>2.279.918</b> | <b>2.339.051</b>             | <b>4.618.969</b> |

|                  | 1 Ocak 2023      | Nakit hareketi<br>yarananlar | 31 Aralık 2023   |
|------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Finansal borçlar | 3.544.315        | (1.264.397)                  | 2.279.918        |
| <b>Toplam</b>    | <b>3.544.315</b> | <b>(1.264.397)</b>           | <b>2.279.918</b> |

**13. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|---------------|------------------|------------------|
| 1 yıla kadar  | 2.305.367        | 1.488.623        |
| 1-5 yıl arası | 747.362          | 1.068.911        |
| <b>Toplam</b> | <b>3.052.729</b> | <b>2.557.534</b> |

**14. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                    | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|--------------------|------------------|------------------|
| Gelir tahakkukları | 19.731           | 26.782           |
| İş avansları       | 393.066          | 325.470          |
| Diğer KDV          | 1.299.222        | 950.929          |
| Personel avansları | --               | --               |
| <b>Toplam</b>      | <b>1.712.019</b> | <b>1.303.182</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a) Sermaye**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye tablosu aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar           | %           | 31 Aralık 2024   | %           | 31 Aralık 2023   |
|--------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Recep Derya Bilgiç | %20         | 200.000          | %20         | 200.000          |
| Aykut Dilibal      | %20         | 200.000          | %20         | 200.000          |
| Cengiz Öğretir     | %20         | 200.000          | %20         | 200.000          |
| Tayfun Özpak       | %20         | 200.000          | %20         | 200.000          |
| Ebru Başaran       | %20         | 200.000          | %20         | 200.000          |
| <b>Toplam</b>      | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b> | <b>%100</b> | <b>1.000.000</b> |

Şirketin 2024 yılındaki sermayesi 1.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2023: hisse başı 1 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

**b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

|                | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|----------------|------------------|------------------|
| Yasal yedekler | 4.083.076        | 4.083.076        |
| <b>Toplam</b>  | <b>4.083.076</b> | <b>4.083.076</b> |

31 Aralık 2024 itibarıyla, Şirket'in birikmiş karları 10.785.150 TL tutarında olağanüstü yedeklerden ve 5.280.816 TL tutarında yasal yedeklerden oluşmaktadır.

**Kar Dağıtımı:**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****16. HASILAT**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurtiçi satışlar | 162.805.905           | 130.339.318           |
| Diğer gelirler   | 5.941.721             | 2.882.049             |
| Satış iadeleri   | (89.554)              | (101.936)             |
| <b>Toplam</b>    | <b>168.658.072</b>    | <b>133.119.430</b>    |

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                               | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri                                            | 73.236.298            | 60.284.783            |
| Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerleme hizmet giderleri (*) | 24.218.455            | 21.729.620            |
| Vergi, resim ve harçlar                                       | 10.661.821            | 6.469.464             |
| Araç gideri                                                   | 356.404               | 2.848.603             |
| Kira gideri                                                   | 5.851.462             | 1.637.739             |
| Yemek giderleri                                               | 3.703.970             | 3.086.000             |
| Yakıt gideri                                                  | 1.465.724             | 1.188.539             |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 7, 8)                  | 5.355.149             | 4.066.444             |
| Ulaşım giderleri                                              | 379.018               | 424.469               |
| Diğer                                                         | 765.875               | 2.619.226             |
|                                                               | <b>125.994.175</b>    | <b>104.354.887</b>    |

(\*) Dışarıdan sağlanan gayrimenkul değerleme hizmet giderleri sözleşmeli olarak çalışılan gayrimenkul değerleme şirketleri ve meslek mensuplarına yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                           | 20.675.983            | 20.006.201            |
| Amortisman ve itfa payı giderleri         | 2.720.344             | 1.223.679             |
| Kira giderleri                            | 1.640.352             | 475.872               |
| Vergi, resim ve harç                      | 2.453.580             | 69.554                |
| Danışmanlık giderleri                     | 1.698.981             | 590.277               |
| Sigorta giderleri                         | 861.907               | 760.335               |
| Elektrik, su, telefon, doğalgaz giderleri | 269.110               | 126.505               |
| Ofis giderleri                            | 1.271.906             | 1.969.272             |
| Yakıt giderleri                           | 349.200               | 229.258               |
| Araç giderleri                            | 77.328                | 523.517               |
| Noter giderleri                           | 26.688                | 15.925                |
| Temsil ve ağırlama giderleri              | 280.091               | 1.175.110             |
| Diğer                                     | 67.060                | 277.867               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>32.392.530</b>     | <b>27.443.372</b>     |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Diğer Olağan Gelir ve Karlar      | 115.280        | 46.913         |
| Konusu kalmayan karşılıklar       | 14.720         | --             |
| Kur Farkı Geliri                  | 241.143        | 647.852        |
| Önceki dönem reeskont iptali      | --             | 3.562          |
| Diğer olağan dışı gelir ve karlar | 67.729         | 169.846        |
| <b>Toplam</b>                     | <b>438.872</b> | <b>868.171</b> |

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2024  | 31 Aralık 2023  |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Önceki dönem reeskont iptali       | --              | (3.776)         |
| Reeskont faiz giderleri            | --              | --              |
| Komisyon giderleri                 | (10.903)        | (5.775)         |
| Önceki dönem gider ve zararlar     | (2.307)         | --              |
| Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar | (150)           | (40.892)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(13.360)</b> | <b>(50.443)</b> |

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|----------------|------------------|------------------|
| Faiz gelirleri | 5.178.534        | 1.259.468        |
| <b>Toplam</b>  | <b>5.178.534</b> | <b>1.259.468</b> |

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli borçlanma giderleri     | (257.936)        | (307.670)        |
| Uzun vadeli borçlanma giderleri     | --               | (544.371)        |
| Finansman Giderleri                 | (60.815)         | (573.916)        |
| Finansman Giderleri Yansıtma Hesabı | 60.815           | 573.916          |
| <b>Toplam</b>                       | <b>(257.936)</b> | <b>(852.041)</b> |

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

|                                    | 31 Aralık 2024      | 31 Aralık 2023     |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı    | (7.361.203)         | (1.753.177)        |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | (3.556.960)         | (644.954)          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(10.918.163)</b> | <b>(2.397.802)</b> |

#### Kurumlar Vergisi:

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.

2024 yılında şirkete uygulanan kurumlar vergisi oranı %30 'tir (2023: %23).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı

kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %30'dir. (2023: %23). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama

bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü

ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi

incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum

kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine

dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması

gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

## AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

#### 21. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Gelir Vergisi Stopajı:

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %10 olan stopaj oranı %15’a çıkarılmıştır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye eklenmesi, kar dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

#### GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (devamı)

##### Transfer Fiyatlandırması Düzenlemeleri

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

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

##### Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Yükümlülüğü :

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

Ertelenmiş vergi şirketin aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı vadeye göre %30’tür (31 Aralık 2023: %20-23).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içindeki ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

| Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü) hareketleri  | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi                   | 148.765          | 748.382        |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen        | 1.256.257        | (644.625)      |
| Diğer kapsamlı gelir adı altında muhasebeleştirilen | 507.217          | 45.009         |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>        | <b>1.676.468</b> | <b>148.765</b> |

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| Vergi Karşılığının Mutabakatı                               | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları (-) | (7.361.203)        | (1.753.177)        |
| Ertelenmiş vergi gelir (gideri)                             | 1.256.257          | (644.625)          |
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>   | <b>(6.104.946)</b> | <b>(2.397.802)</b> |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket'in temel finansal araçları nakit ve kısa vadeli mevduatlar oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

**a) Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

**b) Finansal Risk Faktörleri**

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

**b.1) Kredi riski yönetimi**

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2024</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 6.457.130   | --              | 579.895     | 17.326.928           |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 6.457.130   | --              | 579.895     | 17.326.928           |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

|                                                                                             | Alacaklar        |             |                 |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                             | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Bankalardaki mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>31 Aralık 2023</b>                                                                       |                  |             |                 |             |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | --               | 12.605.851  | (202.943)       | 568.203     | 10.803.316           |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | --               | 12.605.851  | (202.943)       | 568.203     | 10.803.316           |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Değer düşüklüğü(-)                                                                         | --               | --          | --              | --          | --                   |
| -Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                 | --               | --          | --              | --          | --                   |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir. Şirket, müşterilerini çeşitlendirerek ve ağırlıklı olarak finans kurumları ile çalışarak kredi riskini minimize etmeye çalışmaktadır.

**b.2) Likidite riski yönetimi**

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 finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya kadar      | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2024</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 2.193.702        | 1.745.469                                      | --               | 1.096.336        | 649.132          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 1.532.976        | 2.875.294                                      | 132.752          | 2.089.077        | 653.464          |
| Ticari borçlar                                      | 1.884.342        | 1.884.342                                      | 1.884.342        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 3.024.980        | 3.024.980                                      | 3.024.980        | --               | --               |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>8.636.000</b> | <b>9.530.085</b>                               | <b>5.042.074</b> | <b>3.185.413</b> | <b>1.302.596</b> |

|                                                     | Defter<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar toplamı | 3 aya<br>kadar   | 3-12 ay<br>arası | 1-5 yıl<br>arası |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>31 Aralık 2023</b>                               |                  |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>         |                  |                                                |                  |                  |                  |
| Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar                    | 2.279.918        | 1.814.069                                      | --               | 1.139.424        | 674.644          |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan<br>yükümlülükler | 2.557.534        | 4.796.985                                      | 221.477          | 3.485.304        | 1.090.204        |
| Ticari borçlar                                      | 7.146.390        | 7.146.390                                      | 7.146.390        | --               | --               |
| Diğer borçlar                                       | 2.243.007        | 2.243.007                                      | 2.243.007        | --               | --               |
|                                                     | <b>14.226.84</b> |                                                |                  |                  |                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>9</b>         | <b>16.000.450</b>                              | <b>9.610.873</b> | <b>4.624.728</b> | <b>1.764.849</b> |

**b.3) Faiz riski**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerindeki faize duyarlı finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

|                                      | 31 Aralık 2024   | 31 Aralık 2023   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                  |                  |
| Finansal varlıklar                   | 1.575.143        | 3.689.954        |
| Finansal yükümlülükler               | 1.579.123        | 3.642.617        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>3.154.266</b> | <b>7.332.571</b> |

**Finansal araçların gerçeğe uygun değer riski:**

Şirket'in, faize dayalı gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülüğü ve değişken faizli finansal araçları bulunmadığından faiz riskine maruz kalmamaktadır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski*

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

*Kur riski*

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı işlemler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                            | 31 Aralık 2024      |               |             | 31 Aralık 2023      |               |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|--------------|
|                                                                                                                            | <u>TL Karşılığı</u> | <u>Dolar</u>  | <u>Euro</u> | <u>TL Karşılığı</u> | <u>Dolar</u>  | <u>Euro</u>  |
| 1. Ticari alacaklar                                                                                                        |                     |               |             |                     |               |              |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka Hesapları dahil)                                                               | 1.471.814           | 40.980        | 708         | 1.569.426           | 52.088        | 1.021        |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 3. Diğer                                                                                                                   | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| <b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>                                                                                          | <b>1.471.814</b>    | <b>40.980</b> | <b>708</b>  | <b>1.569.426</b>    | <b>52.088</b> | <b>1.021</b> |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                                        | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                                             | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                                     | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 7. Diğer                                                                                                                   | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| <b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>                                                                                          | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| <b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                                           | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                                         | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| <b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>                                                                            | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                                         | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                                 | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                                      | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                                   | --                  | --            | --          | --                  | --            | --           |
| <b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>                                                                            | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| <b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>                                                                                    | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| <b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz cinsinden Türev Araçların Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu(19a-19b)</b>          | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| <b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>                                                       | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |
| <b>21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>   | <b>--</b>           | <b>--</b>     | <b>--</b>    |

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***b.4) Piyasa riski (devamı)*Kur riski (devamı)

Duyarlılık analizi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla TL'nin belirtilen para birimleri karşısında değer kaybetmesinin özkaynaklar ile kar/zararı ne tutarda arttıracak aşağıda gösterilmektedir. Bu analizde diğer tüm değişkenlerin, özellikle faiz oranlarının sabit kaldığı varsayılmaktadır.

| Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu |                                 |                                  |                                 |                                  |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 31 Aralık 2024                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                       | Kar/Zarar                       |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                       | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Usd kurunun % 10 değişmesi halinde    |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü       | 147.181                         | (147.181)                        | 147.181                         | (147.181)                        |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)  | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>        | <b>147.181</b>                  | <b>(147.181)</b>                 | <b>147.181</b>                  | <b>(147.181)</b>                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>147.181</b>                  | <b>(147.181)</b>                 | <b>147.181</b>                  | <b>(147.181)</b>                 |
| Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 31 Aralık 2023                        |                                 |                                  |                                 |                                  |
|                                       | Kar/Zarar                       |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                       | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| Dolar kurunun % 10 değişmesi halinde  |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1- Dolar net varlık/yükümlülüğü       | 156.943                         | (156.943)                        | 156.943                         | (156.943)                        |
| 2- Dolar riskinden korunan kısım (-)  | --                              | --                               | --                              | --                               |
| <b>3- Dolar Net Etki (1+2)</b>        | <b>156.943</b>                  | <b>(156.943)</b>                 | <b>156.943</b>                  | <b>(156.943)</b>                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>156.943</b>                  | <b>(156.943)</b>                 | <b>156.943</b>                  | <b>(156.943)</b>                 |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)***Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara finansal araçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2024</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 17.326.928                                                     | --                                                                        | --                                                               | 17.326.928           | 3          |
| Ticari alacaklar              | 6.457.130                                                      | --                                                                        | --                                                               | 6.457.130            | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 579.895                                                        | --                                                                        | --                                                               | 579.895              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 4.618.969                                                        | 4.618.969            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 3.052.729                                                        | 3.052.729            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 1.884.342                                                        | 1.884.342            | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   | 22         |

| <b>31 Aralık 2023</b>         |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</b> | <b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b> | <b>Defter değeri</b> | <b>Not</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 10.803.316                                                     | --                                                                        | --                                                               | 10.803.316           | 3          |
| Ticari alacaklar              | 12.605.851                                                     | --                                                                        | --                                                               | 12.605.851           | 4          |
| Finansal yatırımlar           | --                                                             | --                                                                        | --                                                               | --                   |            |
| Diğer alacaklar               | 365.258                                                        | --                                                                        | --                                                               | 365.258              | 5          |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                |                                                                           |                                                                  |                      |            |
| Borçlanmalar                  | --                                                             | --                                                                        | 2.279.918                                                        | 2.279.918            | 12         |
| Kiralama işlemleri            | --                                                             | --                                                                        | 2.557.534                                                        | 2.557.534            | 13         |
| Ticari borçlar                | --                                                             | --                                                                        | 7.146.390                                                        | 7.146.390            | 4          |
| Diğer borçlar                 | --                                                             | --                                                                        | 2.243.007                                                        | 2.243.007            | 22         |

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar ve kiralama yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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 direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

**AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 Aralık 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR****23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (devamı)****Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)**

Şirket'in finansal yatırımları alım satım amaçlı hisse senetlerinden oluşmaktadır ve gerçeğe uygun değerleri Borsa İstanbul'un ilgili yıl sonu kapanış seansı ağırlıklı ortalama fiyatı kullanılarak değerlendirilmiştir.

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçların özeti aşağıda sunulmuştur:

| <b>31 Aralık 2024</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | 115.659               |
| Ebru Başaran          | --            | 500                   |
| Tayfun Özpak          | --            | 2.950                 |
| Cengiz Öğretir        | --            | 110.894               |
| Aykut Dilibal         | --            | --                    |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>230.003</b>        |

| <b>31 Aralık 2023</b> |               |                       |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Borçlar</b>        |               |                       |
|                       | <b>Ticari</b> | <b>Ticari olmayan</b> |
| Recep Derya Bilgiç    | --            | 17.814                |
| Ebru Başaran          | --            | 31.014                |
| Tayfun Özpak          | --            | --                    |
| Cengiz Öğretir        | --            | 46.791                |
| Aykut Dilibal         | --            | 1.516                 |
| <b>Toplam</b>         | <b>--</b>     | <b>97.135</b>         |

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydaların brüt tutarı 13.310.405 TL'dir (2023: 6.221.363 TL).

**25. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket'in KGK'nın 10.06.2024 tarihinde mükerrer Resmi 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:

|                                                | <b>2024</b>    |
|------------------------------------------------|----------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 100.000        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>100.000</b> |

**26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.