

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Yönetim Kurulu'na**

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **Sınırlı Olumlu Görüş**

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

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı paragrafında belirtilen konunun etkisi hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Ertelenmiş Gelirler hesabında yer alan alınan sipariş avans bakiyesi için mutabakat talebinde bulunulmuş ancak ilgili prosedür sonucunda ilgili hesap bakiyelerini doğrulayacak yeterli düzeyde mutabakat elde edilememiştir. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar yer alan 2.801.901 TL tutarındaki bakiyeye ilişkin herhangi bir düzeltme yapılmasının gerekli olup olmadığı tespit edilememiştir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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 mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynakları (425.480) TL negatif olarak gerçekleştiğini ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 1.336.357 TL tutarında aştığını gösteren 2.3 numaralı finansal tablo notuna dikkat çekerek, Şirket'in 2.3 numaralı finansal tablo notunda ifade edilen bu olay ve şartlar, bu notta açıklanan diğer hususlar ile birlikte, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir. Şirket yönetiminin mevcut durumuna ilişkin açıklamalarına 2.3 numaralı finansal tablo notunda yer verilmektedir. Bu husus görüşümüzü etkilememektedir.

## Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ve İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik paragrafında açıklanan konuya ilâve olarak açıklanacak önemli bir kilit denetim konusu bulunmamaktadır.

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

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

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

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

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

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

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

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

### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen hususların muhtemel etkileri dışında, önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, sınırlı olumlu görüşün dayanağı paragrafında belirtilen husus hariç, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zekeriya Çelik'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Zekeriya Çelik, YMM  
Sorumlu Denetçi  
8 Aralık 2022, İstanbul

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                          | <b>Sayfa No</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>                          | <b>1-2</b>      |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>        |
| <b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                       | <b>4</b>        |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>        |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>    | <b>6-32</b>     |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>          | <b>Not</b> | <b>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>Denetimden Geçmiş<br/>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------|------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>    |            | <b>3.232.394</b>                            | <b>888.796</b>                              |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4          | 772.888                                     | 89.179                                      |
| Ticari Alacaklar          | 5          | 1.978.741                                   | 679.929                                     |
| Diğer Alacaklar           | 6          | 5.639                                       | 2.346                                       |
| Peşin Ödenmiş Giderler    | 7          | 475.126                                     | 117.342                                     |
| <b>Duran Varlıklar</b>    |            | <b>1.004.785</b>                            | <b>908.268</b>                              |
| Maddi Duran Varlıklar     | 9          | 880.185                                     | 897.801                                     |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı  | 21         | 124.600                                     | 10.467                                      |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>   |            | <b>4.237.179</b>                            | <b>1.797.064</b>                            |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                                |            | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
|----------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                               | <b>Not</b> | <b>31 Aralık 2021</b>    | <b>31 Aralık 2020</b>    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>4.568.751</b>         | <b>2.224.662</b>         |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                       | 8          | 118.586                  | 360.129                  |
| Ticari Borçlar                                                 | 5          | 1.154.370                | 161.561                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar               | 12         | 117.016                  | 68.243                   |
| Diğer Borçlar                                                  | 6          | 200.762                  | 21.581                   |
| Ertelenmiş Gelirler                                            | 7          | 2.801.901                | 1.604.035                |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                   | 21         | 138.246                  | 1.272                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                | 11         | 37.870                   | 7.841                    |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                               |            | <b>93.908</b>            | <b>35.254</b>            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13         | 93.908                   | 35.254                   |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                             |            | <b>(425.480)</b>         | <b>(462.852)</b>         |
| Ödenmiş Sermaye                                                | 14         | 1.050.000                | 1.050.000                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar               |            |                          |                          |
| - Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)                                     | 13         | (10.728)                 | 2.661                    |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                        | 14         | (1.515.513)              | (912.810)                |
| Dönem Net Karı                                                 |            | 50.761                   | (602.703)                |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                        |            | <b>4.237.179</b>         | <b>1.797.064</b>         |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.****31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|                                                         |            | <i>Denetimden Geçmiş</i>           | <i>Denetimden Geçmiş</i>           |
|---------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                         | <b>Not</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
| <b>Kar veya Zarar Kısım</b>                             |            |                                    |                                    |
| Hasılat                                                 | 15         | 4.472.551                          | 3.176.752                          |
| Satışların Maliyeti (-)                                 | 15         | (3.357.505)                        | (2.237.935)                        |
| <b>Brüt Kar</b>                                         |            | <b>1.115.046</b>                   | <b>938.817</b>                     |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                             | 16         | (540.357)                          | (564.524)                          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                      | 18         | 41.185                             | 71.087                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                  | 18         | (590.816)                          | (1.050.875)                        |
| <b>Faaliyet Karı/Zararı</b>                             |            | <b>25.058</b>                      | <b>(605.495)</b>                   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                       | 19         | 105.990                            | 66.535                             |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)</b>   |            | <b>131.048</b>                     | <b>(538.960)</b>                   |
| Finansman Gideri (-)                                    | 20         | (2.625)                            | (4.818)                            |
| <b>Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)</b>                      |            | <b>128.423</b>                     | <b>(543.778)</b>                   |
| <b>Dönem Vergi Gideri</b>                               |            | <b>(77.662)</b>                    | <b>(58.925)</b>                    |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                              | 21         | (188.448)                          | (63.370)                           |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                         | 21         | 110.786                            | 4.445                              |
| <b>Dönem Net Karı/(Zararı)</b>                          |            | <b>50.761</b>                      | <b>(602.703)</b>                   |
| <b>Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)</b>                       | 22         | <b>24,17</b>                       | <b>(287,00)</b>                    |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir Kısım</b>                       |            |                                    |                                    |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b> |            |                                    |                                    |
| Aktüeryal Kazanç /Kayıp                                 | 13         | (16.736)                           | (9.320)                            |
| Aktüeryal Kazanç /Kayıp Vergi Gelir/Gideri              | 21         | 3.347                              | 1.864                              |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>                     |            | <b>(13.389)</b>                    | <b>(7.456)</b>                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>                    |            | <b>37.372</b>                      | <b>(610.159)</b>                   |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                | <b>Ödenmiş<br/>Sermaye</b> | <b>Aktüeryal<br/>Kazanç/(Kayıp)</b> | <b>Geçmiş Yıllar Zararları</b> | <b>Net Dönem<br/>Karı/Zararı</b> | <b>Toplam Özkaynaklar</b> |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <b>1 Ocak 2020 Bakiyesi</b>    | <b>420.000</b>             | <b>10.117</b>                       | <b>(620.615)</b>               | <b>(292.195)</b>                 | <b>(482.693)</b>          |
| Sermaye arttırımı              | 630.000                    | --                                  | --                             | --                               | <b>630.000</b>            |
| Transfer                       | --                         | --                                  | (292.195)                      | 292.195                          | --                        |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)  | --                         | (7.456)                             | --                             | (602.703)                        | <b>(610.159)</b>          |
| <b>31 Aralık 2020 Bakiyesi</b> | <b>1.050.000</b>           | <b>2.661</b>                        | <b>(912.810)</b>               | <b>(602.703)</b>                 | <b>(462.852)</b>          |
| <b>1 Ocak 2021 Bakiyesi</b>    | <b>1.050.000</b>           | <b>2.661</b>                        | <b>(912.810)</b>               | <b>(602.703)</b>                 | <b>(462.852)</b>          |
| Transfer                       | --                         | --                                  | (602.703)                      | 602.703                          | --                        |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)  | --                         | (13.389)                            | --                             | 50.761                           | <b>37.372</b>             |
| <b>31 Aralık 2021 Bakiyesi</b> | <b>1.050.000</b>           | <b>(10.728)</b>                     | <b>(1.515.513)</b>             | <b>50.761</b>                    | <b>(425.480)</b>          |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                      | Not  | <i>Denetimden Geçmiş</i><br><b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2021</b> | <i>Denetimden Geçmiş</i><br><b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                        |      | <b>991.895</b>                                                 | <b>(338.329)</b>                                               |
| Dönem Net Karı/Zararı                                                                |      | 50.761                                                         | (602.703)                                                      |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                     |      | <b>992.608</b>                                                 | <b>326.472</b>                                                 |
| Amortisman Ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler                                      | 9-10 | 190.249                                                        | 52.327                                                         |
| Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler                                                     | 13   | 41.918                                                         | 3.305                                                          |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasıyla İlgili Düzeltmeler        | 20   | (105.990)                                                      | (66.535)                                                       |
| Ticari Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler                       | 5    | (787.419)                                                      | (508.740)                                                      |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler | 6    | (3.293)                                                        | 4.099                                                          |
| Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler                                               |      | (511.393)                                                      | --                                                             |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Düzeltmeler                                             |      | 918.884                                                        | 858.699                                                        |
| Ticari Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler                         | 5    | 992.809                                                        | (43.944)                                                       |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler   | 6    | 179.181                                                        | (31.664)                                                       |
| Vergi Gelir/Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                            | 21   | 77.662                                                         | 58.925                                                         |
| Vergi İadeleri/Ödemeleri                                                             |      | (51.474)                                                       | (62.098)                                                       |
| <b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                         |      | <b>(66.643)</b>                                                | <b>(822.834)</b>                                               |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları               | 9-10 | (278.800)                                                      | (986.169)                                                      |
| Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri              | 9-10 | 212.157                                                        | 146.535                                                        |
| Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)                                |      | --                                                             | 16.800                                                         |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                      |      | <b>(241.543)</b>                                               | <b>990.129</b>                                                 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları                                   | 8    | (241.543)                                                      | 360.129                                                        |
| Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                     | 14   | --                                                             | 630.000                                                        |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış</b>                               |      | <b>683.709</b>                                                 | <b>(171.034)</b>                                               |
| <b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>                                       | 4    | 89.179                                                         | 260.213                                                        |
| <b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>                                | 4    | 772.888                                                        | 89.179                                                         |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

# AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

## NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi (“Şirket”) 11 Haziran 2015 tarihinde kurulmuş olup Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların belirli bir tarihteki olası değerlerinin, bağımsız ve yansız bir biçimde piyasa ve çevre koşulları göz önünde bulundurularak, ulusal ve uluslararası değerleme ölçümleri çerçevesinde belirlenmesi, taşınmaza bağlı projelerin hukuksal, fiziksel ve ekonomik açıdan gerçekleştirilebilirliklerinin değerlendirilmesi, en etkin ve verimli kullanımı sağlayacak çözüm önerilerinde bulunulması ve görüş bildirilmesini kapsar.

Şirket’in kayıtlı merkez adresi Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak No: 14 Daire: 1, Adapazarı Sakarya’dır.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2020: 12 kişi). Şirket’in ortaklık yapısı Not 14 ‘te yer almaktadır.

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

### Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

### 2.3 İşletmenin Sürekliliği

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak toplamı ((425.480) TL’dir (31 Aralık 2020: (462.852) TL). Aynı döneme ilişkin kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıklarını 1.336.357 TL aşmıştır (31 Aralık 2020: 1.335.866 TL).

Şirket yönetimi 2022 yılında maliyetlerini düşürmeye, satışlarını ve karlılığını artırmaya yönelik çalışmalar yapmaktadır. Şirket 2021 yılı faaliyet dönemini 50.761 TL kar ile kapatmıştır.

# AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

#### a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)**

Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

##### ***IBOR Reformunun Bir Sonucu Olarak Sözleşmeye Dayalı Nakit Akışlarını Belirleme Esasındaki Değişiklikler İçin Kolaylaştırıcı Uygulama***

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

##### ***Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar***

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

# AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

##### *Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması*

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

##### *İlave Açıklamalar*

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS 16 Değişiklikleri – Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik**

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları

#### **a) 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler) (Devamı)**

da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır. Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

##### **TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal

## AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri (Devamı)

varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17’nin uygulanmasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Bu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 16 Değişiklikleri – Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme

KGK, Temmuz 2020’de TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme”değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, elde edilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirilecektir.

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 ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler- Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir

## AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### TMS 37 Değişiklikleri – Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri (Devamı)

sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi

## AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### b) 31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi (Devamı)

olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliğin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### Yıllık İyileştirmeler -2018-2020 Dönemi- TFRS’deki İyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için 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 D16(a) paragrafındaki muafiyetten

##### *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS’ye geçiş tarihine göre ana ortaklığın 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’ye geçişi kolaylaştıracaktır.

##### *TFRS 9- Finansal Araçlar*

Bu değişiklik, 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.

##### *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.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

**2.6 Netleştirme / Mahsup**

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir.

İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Gelirler" başlıklı kısmında tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

**2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

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

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları ve bankalardaki nakit para mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

**Ticari Alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

# AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### Ticari Alacaklar (Devamı)

Şirket, TFRS 9’un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

##### Ticari Borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

##### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

|              | Amortisman Yılı |
|--------------|-----------------|
| Taşıtlar     | 2-5 yıl         |
| Demirbaşlar  | 3-7 yıl         |
| Özel maliyet | 5-7 yıl         |

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar diğer maddi olmayan varlıklardan oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

##### Hasılatın Kaydedilmesi

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

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Hasılatın Kaydedilmesi (Devamı)**

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

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

**Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, Finansal tablo tarihi ile Finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

**Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmıyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

**Sermaye ve Temettüler**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

**Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

## AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

##### İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi aktifli ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

##### Kiralama İşlemleri

###### Kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

###### Kiralama yükümlülükleri

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama İşlemleri (Devamı)***Kiralayan olarak*

Operasyonel kiralamada, kiralanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

**Çalışanlara Sağlanan Faydalar***Tanımlanmış fayda planı*

Şirket, Türkiye’deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

*Tanımlanmış katkı planı*

Şirket, Türkiye’de Sosyal Güvenlik Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

**Pay Başına Kazanç**

Pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini artırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

**2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

*Kıdem tazminatı*

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

*Şüpheli alacak karşılığı*

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**

a) Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacak ve borcu bulunmamaktadır.

b) Şirketin 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan alış ve satışları bulunmamaktadır.

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret bulunmamaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2020: Yoktur).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kasa              | 363.708        | 4.668          |
| Bankalar          |                |                |
| - Vadesiz mevduat | 409.180        | 84.511         |
|                   | <b>772.888</b> | <b>89.179</b>  |

Şirket 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 23'te açıklanmıştır.

**NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Ticari alacaklar                       | 1.978.741        | 679.929        |
| Tahsili şüpheli ticari alacaklar       | 535.539          | 24.146         |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (535.539)        | (24.146)       |
|                                        | <b>1.978.741</b> | <b>679.929</b> |

Ticari alacakların ortalama vadesi 30-45 gündür (31 Aralık 2020: 30-45 gün).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dönem başı bakiyesi</b>   | 24.146         | 13.600         |
| Yıl içinde artış/azalış      | 511.393        | 10.546         |
| <b>Dönem sonu itibarıyla</b> | <b>535.539</b> | <b>24.146</b>  |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

|           | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|-----------|------------------|----------------|
| Satıcılar | 1.154.370        | 161.561        |
|           | <b>1.154.370</b> | <b>161.561</b> |

Ticari borçlarının ortalama vadesi 60-90 gündür (31 Aralık 2020: 45-60 gün).

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 23' te açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının vade yapısı Not 23' te açıklanmıştır.

**NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer alacaklar</b>      |                |                |
| Devlet teşvik ve yardımları | 4.695          | 2.070          |
| Verilen teminatlar          | 944            | 276            |
|                             | <b>5.639</b>   | <b>2.346</b>   |

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer borçlar</b>         |                |                |
| Ödenecek diğer yükümlülükler | 55.818         | 14.066         |
| Diğer borçlar                | 144.944        | 7.515          |
|                              | <b>200.762</b> | <b>21.581</b>  |

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 23' te açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının vade yapısı Not 23' te açıklanmıştır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER/ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |                |                |
| Verilen avanslar              | 460.246        | 76.937         |
| Gelecek aylara ait giderler   | --             | 30.525         |
| Personele verilen avanslar    | 14.880         | 9.880          |
|                               | <b>475.126</b> | <b>117.342</b> |

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                            | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ertelenmiş gelirler</b> |                  |                  |
| Alınan sipariş avansları   | 2.801.901        | 1.604.035        |
|                            | <b>2.801.901</b> | <b>1.604.035</b> |

**NOT 8 – BORÇLANMALAR**

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2021 |              |                | 31 Aralık 2020 |              |                |
|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
|                                 | Oran (%)       | Döviz tutarı | Tutar          | Oran (%)       | Döviz tutarı | Tutar          |
| <b>Kısa vadeli borçlanmalar</b> |                |              |                |                |              |                |
| TL krediler                     | 18%            | 118.586      | 118.586        | 5%             | 360.129      | 360.129        |
|                                 |                |              | <b>118.586</b> |                |              | <b>360.129</b> |

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla borçlanmalarının vade yapısı Not 23’ te açıklanmıştır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 9– MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

|                            | 1 Ocak 2020    | İlaveler       | Çıkışlar         | 31 Aralık 2020 | İlaveler       | Çıkışlar         | 31 Aralık 2021   |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                |                |                  |                |                |                  |                  |
| Taşıtlar                   | 41.133         | 976.824        | (121.133)        | 896.824        | 256.786        | (140.000)        | 1.013.610        |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 60.000         | 9.345          | --               | 69.345         | 22.014         | --               | 91.359           |
| Özel maliyetler            | 20.916         | --             | --               | 20.916         | --             | --               | 20.916           |
|                            | <b>122.049</b> | <b>986.169</b> | <b>(121.133)</b> | <b>987.085</b> | <b>278.800</b> | <b>(140.000)</b> | <b>1.125.885</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                |                |                  |                |                |                  |                  |
| Taşıtlar                   | 33.592         | 31.821         | (41.133)         | 24.280         | 177.823        | (33.833)         | 168.270          |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 38.071         | 9.154          | --               | 47.225         | 9.289          | --               | 56.514           |
| Özel maliyetler            | 13.594         | 4.185          | --               | 17.779         | 3.137          | --               | 20.916           |
|                            | <b>85.257</b>  | <b>45.160</b>  | <b>(41.133)</b>  | <b>89.284</b>  | <b>190.249</b> | <b>(33.833)</b>  | <b>245.700</b>   |
| <b>Net kayıtlı değer</b>   | <b>36.792</b>  |                |                  | <b>897.801</b> |                |                  | <b>880.185</b>   |

Şirket’in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla amortisman giderleri Not 16’da açıklanmıştır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan varlıkları aşağıdaki gibidir;

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları yoktur (31 Aralık 2020: 7.167 TL).

|                              | 1 Ocak 2020   | İlaveler     | Çıkışlar        | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|---------------|--------------|-----------------|----------------|
| <b>Maliyet</b>               |               |              |                 |                |
| Kuruluş örgütlenme           | --            | --           | --              | --             |
| Kira kullanım hakkı          | 23.170        | --           | (23.170)        | --             |
|                              | <b>23.170</b> | --           | <b>(23.170)</b> | --             |
| <b>Birikmiş itfa payları</b> |               |              |                 |                |
| Kuruluş örgütlenme           | --            | --           | --              | --             |
| Kira kullanım hakkı          | 16.003        | 7.167        | (23.170)        | --             |
|                              | <b>16.003</b> | <b>7.167</b> | <b>(23.170)</b> | --             |
|                              | --            |              |                 |                |
| <b>Net kayıtlı değer</b>     | <b>7.167</b>  |              |                 | --             |

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla itfa payı giderleri Not 16'da açıklanmıştır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 11 – DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|              | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek KDV | 37.870                | 7.841                 |
|              | <b>37.870</b>         | <b>7.841</b>          |

**NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçları aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personele borçlar                    | 86.889                | 57.437                |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 4.145                 | 1.114                 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 25.982                | 9.692                 |
|                                      | <b>117.016</b>        | <b>68.243</b>         |

**NOT 13 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) tavanından hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %17,00 enflasyon oranı ve %21,00 iskonto oranı varsayımına göre, %3,42 reel iskonto oranı (31 Aralık 2020: %3,32) ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 13 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

Şirket’in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                     | <b>35.254</b>         | <b>22.629</b>         |
| Ödemeler                              | (5.865)               | (14.752)              |
| Faiz maliyeti                         | 1.206                 | 762                   |
| Cari hizmet maliyeti                  | 46.577                | 17.295                |
| Aktüeryal kazanç /(kayıp)             | 16.736                | 9.320                 |
| <b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b> | <b>93.908</b>         | <b>35.254</b>         |

**NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket’in sermayesi her biri 500 TL değerinde 2.100 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2020: Her biri 500 TL değerinde 2.100 adet hisse).

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

|                   | <b>31 Aralık 2021</b> |                      | <b>31 Aralık 2020</b> |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                   | <b>Pay Yüzdesi</b>    | <b>Ortaklık Payı</b> | <b>Pay Yüzdesi</b>    | <b>Ortaklık Payı</b> |
| Fatih Dolar       | 26%                   | 273.000              | 26%                   | 273.000              |
| Mehmet Demirkaya  | 48%                   | 504.000              | 48%                   | 504.000              |
| Süleyman Eyüpoğlu | 26%                   | 273.000              | 26%                   | 273.000              |
|                   | <b>100%</b>           | <b>1.050.000</b>     | <b>100%</b>           | <b>1.050.000</b>     |

**Geçmiş yıllar zararları**

|                      | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Geçmiş yıl zararları | (1.515.513)           | (912.810)             |
|                      | <b>(1.515.513)</b>    | <b>(912.810)</b>      |

**Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu**

TMS-19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 15 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

|                                                  | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Hasılat (Zamanın belli bir anında)</i></b> |                                   |                                   |
| Taşınmaz değerlendirme gelirleri                 | 4.492.045                         | 3.176.752                         |
| Diğer gelirler                                   | 4.025                             | --                                |
| <b>Brüt Satışlar</b>                             | <b>4.496.070</b>                  | <b>3.176.752</b>                  |
| Satıştan iadeler(-)                              | (23.519)                          | --                                |
| <b>Net Satışlar</b>                              | <b>4.472.551</b>                  | <b>3.176.752</b>                  |
|                                                  |                                   |                                   |
|                                                  | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
| <b><i>Satışların maliyeti</i></b>                |                                   |                                   |
| Ekspertiz giderleri                              | 1.983.899                         | 1.544.535                         |
| Personel giderleri                               | 1.034.508                         | 519.559                           |
| Kira Giderleri                                   | 82.500                            | --                                |
| Diğer giderler                                   | 256.598                           | 173.841                           |
|                                                  | <b>3.357.505</b>                  | <b>2.237.935</b>                  |

**NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket’in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                   | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 190.249                           | 52.327                            |
| Ofis giderleri                    | 65.952                            | 26.017                            |
| Mutfak giderleri                  | 63.425                            | 40.727                            |
| Bina kira giderleri               | 43.500                            | 27.166                            |
| Araç kira giderleri               | 40.008                            | --                                |
| Akaryakıt giderleri               | 39.433                            | 43.068                            |
| Araç giderleri                    | 36.569                            | 52.326                            |
| Müşavirlik giderleri              | 24.546                            | 50.405                            |
| Sigorta giderleri                 | 29.995                            | 32.922                            |
| Vergi ve resmi harçlar            | 3.920                             | 178.877                           |
| Diğer giderler                    | 2.760                             | 60.689                            |
|                                   | <b>540.357</b>                    | <b>564.524</b>                    |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                    | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Niteliklerine göre giderler</b> |                                   |                                   |
| Ekspertiz giderleri                | 1.983.899                         | 1.544.535                         |
| Personel giderleri                 | 1.034.508                         | 519.559                           |
| Amortisman ve itfa payı giderleri  | 190.249                           | 52.327                            |
| Araç yakıt ve kira giderleri       | 76.002                            | 95.394                            |
| Diğer giderler                     | 613.204                           | 590.644                           |
|                                    | <b>3.897.862</b>                  | <b>2.802.459</b>                  |

**NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla diğer faaliyet gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

|                                           | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> |                                   |                                   |
| Devlet teşvik gelirleri                   | 40.291                            | 29.670                            |
| Kur farkı geliri                          | 894                               | 40.987                            |
| Diğer gelirler                            | --                                | 430                               |
|                                           | <b>41.185</b>                     | <b>71.087</b>                     |

|                                           | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> |                                   |                                   |
| Şüpheli alacak karşılığı                  | 511.393                           | 10.546                            |
| 7326 sayılı kanun kapsamında giderler     | 78.984                            | 1.039.444                         |
| Diğer giderler                            | 439                               | 885                               |
|                                           | <b>590.816</b>                    | <b>1.050.875</b>                  |

**NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                          | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b> |                                    |                                    |
| Sabit kıymet satış karları               | 105.990                            | 66.535                             |
|                                          | <b>105.990</b>                     | <b>66.535</b>                      |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

|                | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2020</b> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Faiz giderleri | 2.625                             | 4.818                             |
|                | <b>2.625</b>                      | <b>4.818</b>                      |

**NOT 21 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Kurumlar Vergisi**

Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

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 (31 Aralık 2020: %22). 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.

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 %10 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.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Cari vergi yükümlülüğü</b>    | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı       | 188.448               | 63.370                |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar    | (50.202)              | (62.098)              |
| <b>Ödenecek kurumlar vergisi</b> | <b>138.246</b>        | <b>1.272</b>          |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 21 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**

**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2021 ve 2020 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

|                                    | <b>1 Ocak-31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi gideri/(geliri)</b>       |                              |                              |
| Cari kurumlar vergisi              | (188.448)                    | (63.370)                     |
| Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri | 110.786                      | 4.445                        |
|                                    | <b>(77.662)</b>              | <b>(58.925)</b>              |

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                    | <b>1 Ocak-31 Aralık 2021</b> | <b>1 Ocak-31 Aralık 2020</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Muhasebe karı</b>                               | <b>128.423</b>               | <b>(543.778)</b>             |
| Yerel vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi (%25) | 32.106                       | (108.756)                    |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi    | 376.712                      | 21.940                       |
| Ertelenmiş vergiye etkisi olmayan vergi etkisi     | (326.600)                    | --                           |
| Diğer vergi etkisi                                 | (4.556)                      | 145.741                      |
| <b>Kurumlar vergisi karşılığı</b>                  | <b>77.662</b>                | <b>58.925</b>                |

**Ertelenmiş Vergiler**

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 aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2022 yılı için %23 ve diğer yıllar için ise %20'dir (31 Aralık 2020: %20).

|                                                                                                  | <b>Toplam Geçici Farklar</b> |                       | <b>Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)</b> |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                  | <b>31 Aralık 2021</b>        | <b>31 Aralık 2020</b> | <b>31 Aralık 2021</b>                              | <b>31 Aralık 2020</b> |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark | (3.094)                      | (4.151)               | (619)                                              | (830)                 |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                                        | 93.908                       | 35.254                | 18.782                                             | 7.051                 |
| Kredi faiz tahakkuk                                                                              | (2.914)                      | (2.915)               | (671)                                              | (583)                 |
| Şüpheli alacak karşılığı                                                                         | 535.539                      | 24.146                | 107.108                                            | 4.829                 |
| Ertelenen vergi varlıkları                                                                       |                              |                       | 125.890                                            | 11.880                |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri                                                                   |                              |                       | (1.290)                                            | (1.413)               |
| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları, Net</b>                                                           |                              |                       | <b>124.600</b>                                     | <b>10.467</b>         |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 21 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**

**Ertelenmiş Vergiler (Devamı)**

Şirket'in kar veya zarar tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir;

|                                              | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi            | 10.467         | 4.158          |
| Özkaynaktan iptal edilen                     | 3.347          | 1.864          |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)             | 110.786        | 4.445          |
| <b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>124.600</b> | <b>10.467</b>  |

**NOT 22 – PAY BAŞINA KAYIP**

Pay başına kayıp, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

|                                                  | 1 Ocak-31 Aralık 2021 | 1 Ocak-31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem net karı                                   | 50.761                | (602.703)             |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 2.100                 | 2.100                 |
| <b>Pay başına kayıp</b>                          | <b>24,17</b>          | <b>(287,00)</b>       |

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Sermaye Riski Yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

**Kredi Riski**

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket'in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021                                                                                     | Alacaklar        |                 | Bankalardaki<br>Mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
|                                                                                                    | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                          | 1.978.741        | 5.639           | 409.180                 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                          | --               | --              | --                      |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | 1.978.741        | 5.639           | 409.180                 |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --               | --              | --                      |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --               | --              | --                      |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | --               | --              | --                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | 535.539          | --              | --                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | (535.539)        | --              | --                      |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --               | --              | --                      |

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

| 31 Aralık 2020                                                                                     | Alacaklar        |                 | Bankalardaki<br>Mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
|                                                                                                    | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                          | 679.929          | 2.346           | 84.511                  |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                          | --               | --              | --                      |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | 679.929          | 2.346           | 84.511                  |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | --               | --              | --                      |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | --               | --              | --                      |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | --               | --              | --                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | 24.146           | --              | --                      |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | (24.146)         | --              | --                      |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | --               | --              | --                      |

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

**Likidite Riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir:

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)**

**Likidite Riski (Devamı)**

**31 Aralık 2021**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 6 aydan kısa (I) | 6-12 ay arası (II) | 1-2 yıl arası (III) |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |               |                                                      |                  |                    |                     |
| Ticari borçlar                              | 1.154.370     | 1.154.370                                            | 1.154.370        | --                 | --                  |
| Borçlanmalar                                | 118.586       | 118.586                                              | 118.586          | --                 | --                  |
| Diğer borçlar                               | 200.762       | 200.762                                              | 200.762          | --                 | --                  |

**31 Aralık 2020**

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 6 aydan kısa (I) | 6-12 ay arası (II) | 1-2 yıl arası (III) |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |               |                                                      |                  |                    |                     |
| Ticari borçlar                              | 161.561       | 161.561                                              | 161.561          | --                 | --                  |
| Borçlanmalar                                | 360.129       | 360.129                                              | 180.797          | 179.332            | --                  |
| Diğer borçlar                               | 21.581        | 21.581                                               | 21.581           | --                 | --                  |

**Piyasa Riski**

Piyasa riski faiz oranlarında veya kurlarda meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

**Kur Riski**

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket kur riskinden korunmak amacıyla yer yer opsiyon sözleşmeleri yapmaktadır.

| <b>31 Aralık 2021</b>                    | <b>TL Karşılığı</b> | <b>ABD Doları</b> |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                | 129.775             | 10.000            |
| <b>Toplam varlıklar</b>                  | <b>129.775</b>      | <b>10.000</b>     |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                 | <b>--</b>           | <b>--</b>         |
| <b>Net Yabancı Para Varlık Pozisyonu</b> | <b>129.775</b>      | <b>10.000</b>     |
| <b>31 Aralık 2020</b>                    | <b>TL Karşılığı</b> | <b>ABD Doları</b> |
| Nakit ve nakit benzerleri                | 7.341               | 1.000             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                  | <b>7.341</b>        | <b>1.000</b>      |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                 | <b>--</b>           | <b>--</b>         |
| <b>Net Yabancı Para Varlık Pozisyonu</b> | <b>7.341</b>        | <b>1.000</b>      |

**AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**  
**(Devamı)****Duyarlılık analizi**

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ABD Doları'nın %10 artması durumunda 1.298 TL kazanç riskine maruz kalacaktır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ABD Doları'nın %10 artması durumunda 73 TL kazanç riskine maruz kalacaktır.

**NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR**

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal yükümlülükler**

Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

**NOT 25 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı üzere, 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25 olarak uygulanacaktır.

**NOT 26 - DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.

**NOT 27- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

1) Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 7.500 TL tutarındadır.

2) Grup'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.