

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN
YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1.248.141	881.930
Finansal Yatırımlar	26	18.887	--
Ticari Alacaklar	7	469.322	593.658
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	469.322	593.658
Diğer Alacaklar	4	3.420.404	1.716.000
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	3.420.404	1.716.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	46.327	19.492
Peşin Ödenmiş Giderler	9	68.926	20.276
Diğer Dönen Varlıklar	14	37.134	31.706
Toplam Dönen Varlıklar		5.309.141	3.263.062
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	10	214.061	184.938
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	13.083	17.981
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.400	2.500
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	168.806	120.839
Toplam Duran Varlıklar		397.350	326.257
TOPLAM VARLIKLAR		5.706.491	3.589.319

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	6	216.641	168.781
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	428.434	653.600
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	94.573	102.612
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	104.940	157.854
Ertelenmiş Gelirler	9	13.115	50.725
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	159.581	161.878
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	509.220	717.165
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	169.106	99.909
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.695.610	2.112.524
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	6	201.846	--
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	666.695	435.784
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	15.981	10.422
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		884.522	446.206
Toplam Yükümlülükler		2.580.132	2.558.730
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.126.159	1.030.589
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Aktüeryal Kazanç / Kayıplar	15	(71.017)	(13.391)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	12.688	12.688
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	15	31.292	(1.177.240)
Net Dönem Karı/Zararı	23	2.153.396	1.208.532
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.126.359	1.030.589
TOPLAM KAYNAKLAR		5.706.491	3.589.319

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
01.01.- 31.12.2020 VE 01.01.- 31.12.2019 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019
Hasılat	16	19.105.714	13.619.783
Satışların Maliyeti (-)	16	(13.739.601)	(9.682.048)
BRÜT KAR / ZARAR		5.366.113	3.937.735
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.908.651)	(1.823.587)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	498.413	209.692
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(565.481)	(970.688)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		2.390.394	1.353.152
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	448.734	270.659
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		2.839.128	1.623.811
Finansal Giderler (-)	21	(25.657)	(57.616)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		2.813.471	1.566.195
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	22	(686.229)	(387.205)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	22	26.154	29.542
DÖNEM KARI / ZARARI		2.153.396	1.208.532
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	13	(73.880)	(6.030)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	16.254	1.327
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(57.626)	(4.703)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.095.770	1.203.829
Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı		2.095.770	1.203.829
Ana Ortaklık Payları		2.095.770	1.203.829

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
01.01.2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		1.000.000	(8.688)	12.688	(1.800.644)	623.404	(173.240)
Transferler	15	--	--	--	623.404	(623.404)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	(4.703)	--	--	1.208.532	1.203.829
- Net dönem kar / zararı	15	--	--	--	--	1.208.532	1.208.532
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	(4.703)	--	--	--	(4.703)
31.12.2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	1.000.000	(13.391)	12.688	(1.177.240)	1.208.532	1.030.589
Transferler	15	--	--	--	1.208.532	(1.208.532)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	(57.626)	--	--	2.153.396	2.095.770
- Net dönem kar / zararı	22	--	--	--	--	2.153.396	2.153.396
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	(57.626)	--	--	--	(57.626)
31.12.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	1.000.000	(71.017)	12.688	31.292	2.153.396	3.126.359

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2020 VE 31.12.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		241.030	1.132.007
Net Dönem Karı		2.813.471	1.566.195
Net Dönem Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		111.428	926.152
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10 - 11	77.232	54.488
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		168.277	118.854
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		4.631	7.077
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		69.197	24.409
- Diğer Karşılıklarla İle İlgili Düzeltmeler		(207.945)	717.165
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	36	4.769
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	10 - 11	--	(610)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.683.869)	(1.360.340)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	4 - 7	119.705	(357.646)
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	(1.731.239)	(751.747)
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış	26	(18.887)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	9	(47.550)	2.827
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış	4 - 7	(225.166)	(58.783)
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış	8	(52.901)	39.807
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	9	(37.610)	(4.769)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(152.327)	1.842
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	(11.246)	(6.544)
Ödenen Vergiler	22	(526.648)	(225.327)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(101.493)	(158.591)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10 - 11	--	610
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 - 11	(101.457)	(154.432)
Alınan Faiz	21	(36)	(4.769)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		226.674	(244.542)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri, net	6	249.706	(189.551)
Ödenen Faiz	21	(23.032)	(54.991)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		366.211	728.874
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		881.930	153.056
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.248.141	881.930

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“Şirket”) 27.07.2007 tarihinde kurulmuş olup Şirket’in ana faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, arsa arazi konut işyerleri, resmi daireler, bankalar sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri villa, yalı otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerlendirme hizmeti analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlamaktır.

Şirket’in kayıtlı adresi Balmumcu Mahallesi Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 Kat:7 Daire:18 Beşiktaş/İstanbul’dur.

Şirket’in Gaziantep, Ankara, Bursa, Antalya, Elazığ ve İzmir’de olmak üzere 7 adet şubesi bulunmaktadır.

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 49 kişi (31.12.2019: 39 kişi)’dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 24 Mart 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (“KGGK”) tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, bu Kanuna tabi gerçek ve tüzel kişilerden TMS’ye göre münferit ve finansal tablolarını düzenleyecek olanlar KGGK tarafından “Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı” ile belirlenmiştir. Söz konusu Karar uyarınca; 660 sayılı KHK’da belirtilen kamu yararını ilgilendiren kuruluşların, 6102 sayılı Kanunun 397 nci maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu kararıyla bağımsız denetime tabi olanların ve aynı Kanunun 1534 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan şirketlerin münferit ve finansal tablolarını hazırlarken TMS’yi uygulamaları gerekmektedir.

2.1.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (TMS/TFRS) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1.2. İşlevsel ve sunum para birimi

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket’ in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’ in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019’da TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’ standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve*
- *İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)-

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 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. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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 değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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 TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’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. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020’de KGK, 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:

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için 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.

Risken korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan risken korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, risken 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 risken korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grupta yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro risken korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, risken korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, risken korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı risken korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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 gerçekleşme 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. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak:* Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler:* Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler:* Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Aşağıda yapılan açıklamalar dışında, bu dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

Şirket’in 31.12.2020 tarihinde sona eren dönemde TFRS 16 Kiralamalar standardı kapsamında kullanım hakkı varlıkları ile kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve 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.

Arazi, arsa ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, 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:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Taşıtlar	2 - 5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl
Özel maliyetler	5 - 20 yıl

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Amortisman, bütün maddi olmayan duran varlıklar için doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında hesaplanmıştır. İktisap edilmiş hakları, bilgisayar yazılımlarına ilişkin haklarını temsil etmektedir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Borçlanma maliyetleri

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflanması

TFRS 9, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine ve ölçümüne ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu standart TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerini almıştır.

TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9, finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü için TMS 39’daki mevcut hükümleri büyükoranda korumaktadır. Ancak, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık, kredi ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlıklar için önceki TMS 39 sınıflama kategorileri kaldırılmıştır.

TFRS 9’un uygulanmasının Şirket’in finansal borçları ve türev finansal araçları ile ilgili muhasebe politikaları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9’a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer (“GUD”) farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Standart kapsamında saklı türevlerin finansal varlıktan ayrılma zorunluluğu ortadan kaldırılmış olup bir hibrid sözleşmenin bir bütün olarak ne şekilde sınıflandırılacağı değerlendirilmelidir.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak araçlarına yapılan yatırımların ilk defa finansal tablolara alınmasında, gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin seçimi her bir yatırım bazında yapılabilir. Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9’un uygulanmasıyla birlikte, “Beklenen Kredi Zararı” (BKZ) modeli TMS 39’daki “Gerçekleşmiş Zarar” modelinin yerini almıştır. Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar, sözleşme varlıkları ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için geçerli olmakla birlikte, özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar için uygulanmamaktadır. TFRS 9 uyarınca kredi zararları TMS 39’a göre daha erken muhasebeleştirilmektedir. İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, nakit ve nakit benzerleri ve özel sektör borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TFRS 9 kapsamında, zarar karşılıkları aşağıdaki esasların herhangi biri ile ölçülür:

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır ve,
- Ömür boyu BKZ’ler: finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığını belirlemede ve BKZ’lerinin tahmin edilmesinde, Şirket, beklenen erken ödemelerin etkileri dahil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket’in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporla ma tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Hasılat

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

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

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

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

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

Her bir edim yükümlülüğü için Şirket, sözleşme başlangıcında edim yükümlülüğünü zamanla yerine getirip getirmediğini ya da edim yükümlülüğünün zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler.

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

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

Dövizli işlemler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve yükümlülükler ise dönem sonu Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kurundan TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili yılın gelir tablosunda finansal gelir ve gider hesap kalemine dahil edilmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse başına kazanç / (zarar)

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

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, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

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 oluşmamışsa 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.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 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’in 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

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

Kurumlar vergisi

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

Ertelenen vergi

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

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

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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihini takip eden dönem/yılbaşı itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

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

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir. Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akım tablosu (Devamı)

Ertelenmiş finansman gelir/gideri:

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır. Vadeli alım ve satımlar dolayısıyla dönem içerisinde alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerisinde yer alan finansman gelir ve giderlerinin tutarı, alınan ticari alacak ve borçların ilgili döneme ait devir hızları kullanılarak etkin faiz yöntemine göre tahmini bazda hesaplanmış ve finansman gelir ve giderlerine sınıflandırılmıştır. Vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan ve dönem içinde oluşan alış maliyetleri ile satış gelirlerinin içerdiği tahakkuk etmemiş finansman gelir ve gider tutarları ortalama ticari alacak ve borç devir hızlarını kullanmak suretiyle yaklaşık olarak tespit edilmektedir.

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı:

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

Dava karşılıkları:

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak karşılık ayrılmaktadır. Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin satışlarının tamamı gayrimenkul değerlendirme hizmetinden oluşmaktadır.

TFRS 8’e göre; işletme, aşağıdaki sayısal alt sınırlarından herhangi birini karşılayan faaliyet bölümüne ilişkin bilgiyi ayrı raporlar;

(a) İşletme dışı müşterilere yapılan satışlar ve bölümler arası satışlar veya transferler de dahil olmak üzere, raporlanan hasılatının, işletme içi ve dışı tüm faaliyet bölümlerinin toplam hasılatının yüzde 10’unu veya daha fazlasını oluşturması.

(b) Raporlanan kârının veya zararının mutlak tutarının, (i) zarar bildirmemiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış kârının ve (ii) zarar bildirmiş olan tüm faaliyet bölümlerinin birleştirilerek raporlanmış zararının, mutlak rakamlarla, yüzde 10’u veya daha fazlası olması.

(c) Varlıklarının, tüm faaliyet bölümlerinin toplam varlıklarının yüzde 10’u veya daha fazlası olması.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Bu kapsamda Şirket’in satışlarının %10’undan fazlasını oluşturan müşterilere satış tutarı ve toplam satış içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Müşteri Ünvanı	31.12.2020	
	Satış Tutarı	Oranı %
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	10.764.484	% 56,28
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	4.216.160	% 22,04

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacaklar

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Mehmet Ercan Canaslan	--	1.208.756	--	742.859
Ayşe Evcin	--	1.157.332	--	681.738
Serkan Kaya	--	1.054.316	--	291.403
Toplam	--	3.420.404	--	1.716.000

b) İlişkili taraflara borçlar

Yoktur (31.12.2019: Yoktur).

c) İlişkili taraflardan finansman geliri

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Mehmet Ercan Canaslan	107.565	109.784
Ayşe Evcin	99.092	94.422
Serkan Kaya	42.417	32.070
Toplam	249.074	236.276

31.12.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan %13,5 faiz ile hesaplanan 249.074 TL tutarında adet geliri bulunmaktadır. (31.12.2019: %19,15 faiz ile 236.276 TL).

d) İlişkili taraflara finansman gideri

Yoktur (01.01.-31.12.2019: Yoktur).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

e) Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve menfaatler

1 Ocak – 31 Aralık 2020 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 490.159 TL (01.01.-31.12.2019: 234.532 TL)’dir.

f) İlişkili taraflardan alınan/verilen teminat, rehin, ipotek bilgisi dipnot 12’de açıklanmıştır.

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	6.714	3.824
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	175.880	104.407
- Vadeli mevduat	70.712	250.000
Likit yatırım fonları	994.835	523.699
Toplam	1.248.141	881.930

31.12.2020 tarihi itibarıyla bankalarda blokeli mevduat bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Nakit ve nakit benzerleri’nin 40.263 TL’si USD ve 1.486 TL’si EUR cinsinden mevduattır. (31.12.2019: 32.582 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2019: 250.000 TL)

Para Cinsi	Döviz Tutarı	31.12.2020 TL Tutarı	Faiz Oranı %
TL	70.212	70.212	% 12,75
Toplam	70.212	70.212	

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla likit yatırım fonlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2019: 523.699 TL)

Fon Adedi	Fon Birim Fiyatı	31.12.2020 TL Tutarı
3.049.956	0,32	972.161
51	443,03	22.674
Toplam		994.835

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2019	31.12.2019
Kısa vadeli banka kredileri (kredi kartı borçları)	41.156	65.772
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	175.485	103.009
Toplam	216.641	168.781

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle banka kredileri TL kredilerden oluşmaktadır. Banka kredilerinin ortalama etkin faiz oranı %7,50'dir (31 Aralık 2019: %19,22).

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli banka kredileri	201.846	--
Toplam	201.846	--

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle banka kredilerinin vadesi dağılımı aşağıdaki gibidir:

Kısa ve Uzun Vadeli Kredi Ödeme Planı	31.12.2020	31.12.2019
1 Yıldan Kısa	216.641	168.781
1-2 Yıl	155.915	--
2-3 Yıl	45.931	--
Toplam	418.487	168.781

31.12.2020 tarihi itibariyle, Şirket'in kullandığı kredilere ilişkin vermiş olduğu teminat, rehin, ipoteklerin bilgisi dipnot 12'de açıklanmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Ticari alacaklar	474.953	603.900
Şüpheli ticari alacaklar	234.935	230.204
Ara toplam	708.988	834.204
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(234.935)	(230.304)
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(5.631)	(10.242)
Toplam ticari alacaklar	469.322	593.658

31.12.2020 itibariyle kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan ertelenmiş finansman geliri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %17,10 olup alacakların ortalama vadesi yaklaşık 37 gündür. (31.12.2019: %10,68 / 30 gün).

Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 24’de açıklanmıştır.

Yabancı para cinsinden ticari alacak bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

Şirket’in şüpheli ticari alacaklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	230.304	223.227
Dönem içindeki artış	4.631	7.077
Dönem sonu bakiye	234.935	230.304

Şirket’in ticari alacaklarının vade detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi geçmemiş	474.953	603.900
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	234.935	230.304
Dönem sonu bakiye	708.988	834.204

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Ticari borçlar	434.029	659.073
Ara toplam	434.029	659.073
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(5.595)	(5.473)
Toplam ticari borçlar	428.434	653.600

31 Aralık 2020 tarihi itibariyle kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan ertelenmiş finansman gideri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %17,10 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür (31.12.2019: %10,68 / 25 gün).

Ticari borçların yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2019: Yoktur).

NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Verilen depozito ve teminatlar	18.545	19.492
Diğer	27.782	--
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	46.327	19.492
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 4)	3.420.404	1.716.000
Toplam	3.420.404	1.716.000

Şirket’in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Ödenecek vergi ve fonlar	104.940	157.854
Toplam	104.940	157.854

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Peşin ödenmiş giderler	25.665	20.195
Verilen sipariş avansları	43.261	81
Toplam	68.926	20.276

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Peşin ödenmiş giderler	1.400	2.500
Toplam	1.400	2.500

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Alınan sipariş avansları	5.170	41.721
Gelecek aylara ait gelirler	7.945	9.004
Toplam	13.115	50.725

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2020	Girişler	31 Aralık 2020
Taşıtlar	139.678	--	139.678
Demirbaşlar	334.587	99.309	433.896
Özel maliyetler	11.038	--	11.038
Maliyet değeri toplamı	485.303	99.309	584.612
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>			
Taşıtlar	44.367	22.429	66.796
Demirbaşlar	249.406	45.548	294.954
Özel maliyetler	6.592	2.209	8.801
Birikmiş amortismanlar toplamı	300.365	70.186	370.551
Net defter değeri	184.938		214.061

Şirket’in 31.12.2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Taşıtlar	30.356	109.322	--	139.678
Demirbaşlar	308.911	28.684	(3.008)	334.587
Özel maliyetler	11.038	--	--	11.038
Maliyet değeri toplamı	350.305	138.006	(3.008)	485.303
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Taşıtlar	29.113	15.254	--	44.367
Demirbaşlar	218.103	34.311	(3.008)	249.406
Özel maliyetler	4.384	2.209	--	6.593
Birikmiş amortismanlar toplamı	251.600	51.774	(3.008)	300.366
Net defter değeri	98.705			184.938

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR, NET (Devamı)

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01.- 31.12.2020</u>	<u>01.01.- 31.12.2019</u>
Maddi duran varlık amortisman gideri	70.186	51.774
Maddi olmayan duran varlık amortisman gideri	7.046	2.714
Toplam	77.232	54.488

NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31.12.2020 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2020
Haklar	60.266	2.148	--	62.414
Maliyet değeri toplamı	60.266	2.148	--	62.414
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	42.285	7.046	--	49.331
Birikmiş amortismanlar toplamı	42.285	7.046	--	49.331
Net defter değeri	17.981			13.083

Şirket’in 31.12.2019 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Haklar	43.840	16.426	--	60.266
Maliyet değeri toplamı	43.840	16.426	--	60.266
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	39.571	2.714	--	42.285
Birikmiş amortismanlar toplamı	39.571	2.714	--	42.285
Net defter değeri	4.269			17.981

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Diğer kısa vadeli karşılıklar

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
Tazminat gider karşılıkları	509.220	717.165
Toplam	509.220	717.165

12.2 Dava ve İhtilaflar

Rapor tarihi itibarıyla Şirket’in konu edildiği dava ve ihtilaflar hakkında açıklamalar aşağıdaki gibidir:

12.2.1 Şirket tarafından açılan davalar:

Şirket avukatından edinilen bilgiye göre, Şirket tarafından açılan toplam 432.314 TL tutarında hizmet bedeli alacağına ilişkin 2 adet davası bulunmaktadır.

12.2.2 Şirket aleyhine açılmış davalar:

Şirket avukatından edinilen bilgiye göre, Şirket aleyhine açılan toplam tutarı 7.515.000 TL olan 1 adet tazminat davası bulunmaktadır.

Şirket’in hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarına istinaden Davacı tarafından talep edilen tazminat alacağından ibarettir. Dava ile ilgili ön inceleme duruşması yapılmış olup, dava delil toplama sürecindedir.

12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2020	31.12.2019
A) Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	230.000	260.000
B) Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C) Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D) Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	230.000	260.000

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla toplam 200.000 TL tutarında ilgili kuruluşlara verilmiş teminat mektubu bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 260.000 TL).

31.12.2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen Teminatlar	31.12.2020	31.12.2019
Banka teminat mektupları	230.000	260.000
Toplam	230.000	260.000

31.12.2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, kullanılan banka kredileri için Şirket ortaklarından alınan teminat senedi ve kefalet detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket Ortaklarının Şirket Lehine Verdiği Teminatlar	31.12.2020	31.12.2019
Kefalet	2.320.000	2.695.000
Teminat Senedi	--	15.000
Toplam	2.320.000	2.710.000

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.638,96 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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. TMS 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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 10,40 enflasyon oranı ve %13,25 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,38 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %8,90/ %12,55 / %3,35).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Personele borçlar	7.788	--
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	86.785	102.612
Toplam	94.573	102.612

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
Kullanılmamış izin karşılığı	169.106	99.909
Toplam	169.106	99.909

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılıkları	666.695	435.784
Toplam	666.695	435.784

Şirket'in kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı	435.784	317.444
Cari hizmet maliyeti	153.671	106.442
Faiz maliyeti	14.606	12.412
Dönem içerisinde ödenen (-)	(11.246)	(6.544)
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	73.880	6.030
Dönem sonu karşılık tutarı	666.695	435.784

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 14 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Verilen iş avansları	4.234	8.243
Verilen personel avansları	32.900	22.571
Gelir tahakkukları	--	892
Toplam	37.134	31.706

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in sermayesi her biri 100 TL nominal değerinde toplam 10.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2019: 100 TL, 10.000 adet).

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ayşe Evcin	33,34	333.400	33,34	333.400
Mehmet Ercan Canarslan	33,34	333.400	33,34	333.400
Serkan Kaya	33,32	333.200	33,32	333.200
Toplam	100,00	1.000.000	100,00	1.000.000

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

a) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20’sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirketin 31.12.2020 yılı içinde kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Yasal yedekler	12.688	12.688
Toplam	12.688	12.688

b) Geçmiş yıl karları / (zararları)

	31.12.2020	31.12.2019
Geçmiş yıl kar / zararı	31.292	(1.177.240)
Toplam	31.292	(1.177.240)

c) Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu

Şirket’in 31.12.2020 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 71.017 TL’dir (31.12.2019: 13.391 TL kayıp).

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

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 16 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Yurtiçi satışlar	19.125.682	13.640.936
Diğer satışlar	--	--
Brüt satışlar	19.125.682	13.640.936
Satış iadeleri (-)	(19.968)	(21.153)
Net Satışlar	19.105.714	13.619.783
Satışların maliyeti (-)	(13.739.601)	(9.682.048)
Brüt kar	5.366.113	3.937.735

Şirket gelirleri kamu ve özel bankalara verilen gayrimenkul değerlendirme ekspertiz işlerinden, Spk mevzuatı kapsamında yazılan raporlar, kentsel dönüşüm raporları ve özel nitelikli raporlardan oluşturmaktadır.

Satılan hizmet maliyeti	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ekspertiz giderleri	6.009.278	4.779.501
Personel giderleri	5.655.935	3.489.204
Vergi ve harç giderleri	2.066.540	1.413.343
Diğer	7.848	--
Toplam	13.739.601	9.682.048

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Personel giderleri	1.040.160	305.590
Kira giderleri	653.415	435.544
Danışmanlık gideri	282.914	269.507
Kıdem tazminatı karşılığı	157.031	112.310
Akaryakıt giderleri	85.409	94.809
Haberleşme giderleri	79.294	49.247
Amortisman ve itfa payı giderleri	77.232	54.488
İzin karşılığı gideri	69.197	24.409
Temsil Ağırılama giderleri	67.868	79.244
Sigorta giderleri	43.398	48.939
Aidat giderleri	42.329	33.542
Bakım onarım giderleri	40.982	31.026
Kırtasiye giderleri	23.975	30.165
Ofis giderleri	21.802	33.733
Seyahat giderleri	19.895	27.209
Vergi ve harç giderleri	14.375	16.333
Demirbaş giderleri	13.731	30.664
Diğer giderler	175.644	146.828
Toplam	2.908.651	1.823.587

NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman giderleri	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	77.232	54.488
Toplam	77.232	54.488

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle personel giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Satılan hizmet maliyeti (Dipnot 16)	6.009.278	3.489.204
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	1.040.160	305.590
Toplam	7.049.438	3.794.794

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kur farkı gelirleri	10.271	12.964
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	15.837	12.168
SGK sigorta prim indirimi	285.374	177.315
Demirbaş satış geliri	--	610
Diğer gelirler	186.931	6.635
Toplam	498.413	209.692

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kur Farkı gideri	2.628	2.085
Şüpheli alacak karşılığı gideri	4.631	7.077
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	11.104	29.862
Banka tazminat gideri (*)	433.249	890.255
Diğer	113.869	41.409
Toplam	565.481	970.688

(*) Şirket’in 2017 yılında hazırlanmış olduğu değer tespit raporunun hatalı olması nedeniyle Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka tarafından aralarındaki hizmet sözleşmesine istinaden yansıtılan zarar tazmininden oluşmaktadır.

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz gelirleri	398.547	243.743
Menkul kıymet satış karları	50.187	26.916
Toplam	448.734	270.659

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Kredi faiz giderleri	23.032	54.991
Teminat mektubu komisyon gideri	2.625	2.625
Toplam	25.657	57.616

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2020 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (2019: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 30’uncu günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Bilançoya yansıyan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Cari dönem yasal vergi karşılığı	686.229	387.205
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(526.648)	(225.327)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	159.581	161.878

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

Kapsamlı gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(gideri) aşağıdaki gibidir:

Vergi geliri / (gideri)	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	(686.229)	(387.205)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	26.154	29.542
Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri	(660.075)	(357.663)

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktifi, varlıkların ve borçların Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan ilişikteki mali tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya aktifi, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki mali tablolara yansıtılmaktadırlar.

23 Aralık 2017 tarihli 30279 sayılı resmi gazetede yayınlanan 28 Kasım 2017 tarihli ve 7061 sayılı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla 1 seri no’lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği geçici madde 10 ile kurumların 2019, 2019, 2020 yılı vergi dönemlerine ait kurum kazançları için %22 vergi oranı uygulanacaktır. Söz konusu kanun kapsamında ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla bilançoğa yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla bilançoğa yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(74.309)	(41.906)	(14.862)	(9.218)
Kıdem tazminatı karşılığı	666.695	435.784	133.339	95.872
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	5.631	10.242	1.126	2.254
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(5.595)	(5.473)	(1.119)	(1.204)
Kredi iskontosu	2.598	3.328	520	733
İzin karşılığı	169.106	99.909	33.821	21.980
Ertelenen vergi varlıkları	844.030	549.263	168.806	120.839
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(79.904)	(47.379)	(15.981)	(10.422)
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	764.126	501.884	152.825	110.417

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

Şirket’in gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi geliri/ (giderleri) hareketi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı	110.417	79.548
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	26.154	29.542
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	16.254	1.327
Dönem sonu	152.825	110.417

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına esas kazanç/ (kayıp), hissedarlara ait net karın(zararın) adı hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	2.153.396	1.208.534
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Tam TL cinsinden hisse başına kar / (zarar)	215,34	120,85

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi

Şirket’in mali işler bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket’in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan ‘net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket’in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından ‘risk yönetimi’ büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket’in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket’in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

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

31.12.2020	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				
(A+B+C+D) ⁽¹⁾	469.322	3.466.731	246.592	6.714
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	469.322	3.466.731	246.592	6.714
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	234.935	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(234.935)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

(* Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(DEVAMI)

Kredi Riski (Devamı)

31.12.2019	Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski				
(A+B+C+D) ⁽¹⁾	593.658	1.735.492	354.407	3.824
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı ⁽²⁾	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri ⁽³⁾	593.658	1.735.492	354.407	3.824
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	230.304	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(230.304)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

(*) 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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

	31.12.2020					
	Taşınan Değer	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 6 ay arası (II)	6 ay - 12 ay arası (III)	1 yıldan fazla (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler						
Finansal borçlar	418.487	418.487	56.242	14.953	142.848	204.444
Ticari borçlar	428.434	434.029	434.029	--	--	--
Diğer borçlar	104.940	104.940	104.940	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	951.861	957.456	595.211	14.953	142.848	204.444

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)
Yabancı para riski (devamı)

Duyarlılık analizi

Aşağıda sunulan tabloda Şirket’in vergi öncesi karının, diğer tüm değişkenler sabit tutulduğunda, (parasal varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişiklikler nedeniyle) ABD Dolar, Avro ve diğer döviz kurlarındaki değişime hassasiyet tablosu sunulmuştur:

31.12.2020	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				31.12.2019			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar		Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde								
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.026	(4.026)	4.026	(4.026)	3.258	(3.258)	3.258	(3.258)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	4.026	(4.026)	4.026	(4.026)	3.258	(3.258)	3.258	(3.258)
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde								
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım(-)	--	--	--	--	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	--	--	--	--	--	--	--	--
GBP' in TL karşısında ortalama % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde								
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
9- GBP Net Etki (7+8)	--	--	--	--	--	--	--	--
CHF' nin TL karşısında ortalama % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde								
10- CHF net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
11- CHF riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
12- CHF Net Etki (10+11)	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde:								
13- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
14- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
15- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	--	--	--	--	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9+12+15)	4.026	(4.026)	4.026	(4.026)	3.258	(3.258)	3.258	(3.258)

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Piyasa Riski

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

Kur Riski

Nakit ve nakit benzerleri'nin 40.263 TL'si USD cinsinden ve 1.486 TL'si EUR cinsinden mevduattır. (31.12.2019: 32.582 TL).

Faiz Oranı Riski

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

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.

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	2.580.132	2.558.730
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(1.248.141)	(881.930)
Net borç	1.331.991	1.676.800
Toplam özkaynaklar	3.126.359	1.030.588
Borç/sermaye oranı	42,61%	162,70%

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - 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 metodlar 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

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

NOT 26 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Menkul Kıymetler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Menkul Kıymetler (*)	18.887	--
Toplam	18.887	--

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle maliyet değeri ile gösterilmiştir.

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.