

**DEMİR GAYRİMENKUL
DEGERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 Ocak-31 Aralık 2020 Hesap Dönemine ait
Finansal Tabloları, Dipnotları ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinden olan finansal tablo dipnotları da dahil olmak üzere finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS 'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) 3) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 31 Ocak 2019 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Hasılat Şirket 1 Ocak 2020- 31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 2.065.971 TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Hasılatın finansal tablolar içindeki tutarsal büyüklüğü dikkate alındığında, ürün satışlarından elde edilen hasılatın zamanında ve doğru bir şekilde tahakkuk ettirilmesi ve kayıtlara alınması tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Bu konuda uyguladığımız denetim prosedürleri özetle; Hasılatın hesaplanması ve muhasebeleştirilme sürecinin anlaşılması, hesaplamalara esas tutarların doğruluğu ve tamlığına ilişkin gerçekleştirilen değerlendirmeler ve karşılık olarak finansal tablolara yansıtılan tutarın geçmiş dönemlerde oluşan olaylardan kaynaklanan yükümlülük olup olmadığı hususu ile ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkması ihtimalinin değerlendirilmesi prosedürlerini içermektedir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS 'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar da dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekil e yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Ali SOYALP' tir.

22 Kasım 2021

Akademik Bağımsız Denetim A.Ş.

Mehmet Ali SOYALP
Sorumlu Denetçi



Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mah.
2873. Cadde Anchor İş Merkezi No:3 A/9 Çankaya/Ankara

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-29

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar		1.648.444	1.152.303
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	1.230.317	670.532
Finansal Yatırımlar			
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	216.121	207.015
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	33	--	150.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.255	2.131
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	11	29.508	7.776
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31	603	--
Diğer Dönen Varlıklar	12	168.640	114.849
Duran Varlıklar		47.928	42.164
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	584	584
Maddi Duran Varlıklar	16	15.596	25.749
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31	31.748	15.831
TOPLAM VARLIKLAR		1.696.372	1.194.467

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referanslar	Denetimde n Geçmiş	Denetimde n Geçmiş
	1	31.12.2020	31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		246.930	161.126
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar	7	124.197	99.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	34.446	60.122
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	24.854	1.500
Ertelenmiş Gelirler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	63.433	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.919	20.339
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	8.919	18.072
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	31	--	2.267
ÖZKAYNAKLAR		1.440.523	1.013.002
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.440.523	1.013.002
Ödenmiş Sermaye	23	1.000.000	300.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /	23	9.707	10.543
Kayıpları			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23	41.973	7.210
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	23	486	529.803
Net Dönem Karı/Zararı	32	388.357	165.446
TOPLAM KAYNAKLAR		1.696.372	1.194.467

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	25	2.071.161	1.520.172
Satışların Maliyeti (-)	25	(1.513.724)	(1.157.857)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		557.437	362.315
Pazarlama Giderleri (-)	26	--	(1.000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	26	(152.717)	(163.537)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28	182.006	29.399
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	28	(102.756)	(30.585)
FAALİYET KARI/ZARARI		483.970	196.592
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29	--	27.845
TFRS-9 Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) / İptalleri	28	(3.094)	(1.841)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		480.876	222.596
Finansman Geliri	30	13.963	--
Finansman Giderleri (-)	30	(1.371)	(1.960)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		493.468	220.636
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(105.111)	(55.190)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	31	(120.750)	(53.711)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	31	15.639	(1.479)
DÖNEM KARI/ZARARI		388.357	165.446
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	23	(1.113)	3.245
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak			
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	23	278	(714)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		387.522	167.977

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özsermaye
			Tanımlanmış Fayda Planları	Yeniden Öçüm				
			Yeniden Öçüm	Kazançları / Kayıpları	Kar Dağıtımı			
01 Ocak 2019 bakiyesi		300.000	8.012	--	--	548.909	215.953	1.080.085
Transferler	--	--	--	--	--	215.953	(215.953)	--
Toplam kapsamlı Gelir	--	--	2.531	--	--	--	165.446	167.977
Sermaye Arttırımı	--	--	--	--	--	--	--	--
Temettüler	--	--	--	--	--	(235.059)	--	(235.059)
31 Aralık 2019 bakiyesi		300.000	10.543	--	7.211	529.803	165.446	1.013.003
01 Ocak 2020 bakiyesi		300.000	10.543	--	--	529.803	165.446	1.013.002
Transferler	--	--	--	--	(694.763)	--	--	(694.763)
Geçmiş yıllar karlarına transfer	--	--	--	--	--	165.446	(165.446)	--
Toplam kapsamlı Gelir	--	--	(836)	--	34.763	--	388.357	422.284
Sermaye Arttırımı	700.000	700.000	--	--	--	--	--	700.000
31 Aralık 2020 bakiyesi		1.000.000	9.707	--	41.974	695.249	388.357	1.440.523

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI			
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi net zarar		388.357	165.446
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(12.347)	(3.186)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16-18	9.727	9.755
Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler			
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	7	24.778	1.841
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	13	(9.153)	8.339
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(35.106)	(27.845)
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		(3.706)	2.193
Aktüeryal Ölçüm (Kazanç) kayıpları ile ilgili Düzeltmeler		1.113	2.531
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri		376.010	162.260
Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(9.106)	92.545
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	148.876	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artışlar (Azalışlar)	11	(21.732)	1.363
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	24.693	37.057
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(34.829)	22.231
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	--	298
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	23.354	27.900
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları		507.266	343.654
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-18	(9.727)	(9.867)
Alınan Faiz		63.617	27.845
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları		53.890	17.978
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları			
Ödenen Faiz		(1.371)	(1.960)
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları		(1.371)	(1.960)
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		559.785	359.672
Dönem başı hazır değerler	5	670.532	543.960
Dönem sonu hazır değerler	5	1.230.317	670.532

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 18.05.2011 tarihinde kurulmuş ve Türkiye'de tescil ettirilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun izni ile gayrimenkul ve türevleri değerlendirme faaliyetleri yapmaktadır.

Şirket merkezi, Balgat Mah. 1419 Sokak No:26 / 5 Balgat Çankaya / Ankara / Türkiye'dir.

Şirket bünyesinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla istihdam edilen personel sayısı 6 kişidir. (31 Aralık 2019: 6 kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS- TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS-TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("ITK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek düzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
ABD Doları	7,3405	5,9402
EURO	9,0079	6,6506
GBP	9,9438	7,7765

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki 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. Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. 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.

2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1. Hasılat

Şirket, hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat" standardına uygun olarak aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

Şirket, ancak aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda, müşteriyle yapılan bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü veya diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir, - Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığında hak kazanacağı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeme kabiliyetini ve niyetini dikkate alır. Şirket'in tahsiline hak kazanacağı bedel, müşterisine bir fiyat avantajı teklif etmesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen fiyattan düşük olabilir.

2.3.2. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetlerinden bilanço tarihine kadar olan birikmiş amortismanları ve varsa değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı (Yıl)</u>
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	5-20
Binalar	20-60
Makine ve Teçhizat	6-25
Taşıtlar	5-10
Döşeme ve Demirbaşlar	5-30
Özel Maliyetler	4-20

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna 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 akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

2.3.3. Finansal araçlar

a) Finansal varlıklar

Şirket finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar:

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Finansa/ varlıklarda değer düşüklüğü:

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

b) Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

2.3.4. Kur değişiminin etkileri

Dönem içinde gerçekleşen yabancı para cinsinden işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları esas alınarak kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur farkı gelir ve giderleri, kredi ve mevduatlara ilişkin olanlar hariç gelir tablosunda diğer faaliyetlerden olağan gelirler / giderler altında muhasebeleştirilir. Dövize dayalı kredi ve mevduatların çevirimlerinden doğan kur farkı gelir ve giderleri finansal gelirler veya finansal giderler altında muhasebeleştirilir. Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilir.

2.3.5. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğünün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam Olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün varlıklar ve yükümlülükler finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

2.3.6. İlişkili taraflar

Ortaklar, önemli yönetim personeli ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ile Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. dahil şirketler ve onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.3.7. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan vergi oranı kullanılarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

İndirimli kurumlar vergisi ödenmesine imkân veren yatırım teşvikleri, hak edilen vergi avantajı üzerinden ve söz konusu teşvikten doğan avantajdan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla ertelenmiş vergi varlığı hesaplamasına konu edilmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri birbirinden mahsup edilerek net tutar yazılır.

2.3.8. Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu ve Türkiye'de geçerli olan kanunlar uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket tarafından yapılan varsayımlara uygun olarak net bugünkü değerine göre indirgenmiş ve finansal tablolara yansıtılmıştır. TMS 19 uyarınca söz konusu ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilir.

2.3.9. Pay başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

2.3.10. Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve bu faaliyetlerinden elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.11. Netleştirme / mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Hasılat" başlıklı kısımda tanımlanan gelirler dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

2.3.12. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.3.13. Borçlanma maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

2.3.14. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.5. Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket'e bağlı şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

2.6. Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tablo kalemleri, içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ("fonksiyonel para birimi"). Finansal tablolar Türk Lirası ("TL") cinsinden hazırlanmış ve sunulmuştur.

5. HAZIR DEĞERLER

	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	225.969	6.987
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.004.348	450.271
- Vadeli mevduat	--	213.274
Toplam	1.230.317	670.532

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

7.1. Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	257.356	207.015
Beklenen Kredi Zararı	(3.094)	--
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	59.914	35.136
	314.176	242.151
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(3.005)	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(95.050)	(35.136)
Toplam	216.121	207.015

7.2. Şüpheli Ticari Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli ticari alacak detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	35.136	33.295
Yıl içinde ayrılan karşılıklar	59.914	--
İptal edilen karşılıklar	--	1.841
Toplam	95.050	35.136

7.3. Ticari Alacakların Yaşlandırması

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi geçmemiş	254.262	207.015
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	59.914	35.136
Toplam	314.176	242.151

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7.4. Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari Borçlar	119.306	99.504
Diğer Ticari Borçlar	6.172	--
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(1.281)	--
Toplam	124.197	99.504

7.5. Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

8.1. Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İştiraklerden Alacaklar	--	150.000
Diğer Çeşitli Alacaklar	3.255	2.131
Toplam	3.255	152.131

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8.2. Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	584	584
Toplam	584	584

8.3. Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
İştiraklere Borçlar	--	1.500
Ödenecek Vergi ve Fonlar	20.243	--
Katma Değer Vergi Ödemeleri	4.611	--
Toplam	24.854	1.500

8.4. Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Yoktur. (31 Aralık 2019: Yoktur.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1. Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek Aylara Ait Giderler	17.941	6.083
Verilen Sipariş Avansları	11.567	1.693
	29.508	7.776

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11.2. Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan Sipariş Avansları	63.433	--
	63.433	--

12. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

12.1. Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	156.640	102.849
İş Avansları	12.000	12.000
Toplam	168.640	114.849

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenecek vergi ve benzeri yükümlülükler detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele Borçlar	11.736	45.707
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	22.710	14.415
Toplam	34.446	60.122

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları net defter değeri aşağıdaki gibidir;

Cari Dönem	31.12.2020	31.12.2019
Net Defter Değeri		
Taşıtlar	6.865	12.013
Demirbaşlar	8.731	13.736
	15.596	25.750

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet				
Taşıtlar	25.743	--	--	25.743
Demirbaşlar	38.838	--	--	38.838
	64.580	--	--	64.581
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(13.729)	(5.149)	--	(18.878)
Demirbaşlar	(25.529)	(4.578)	--	(30.107)
	(39.258)	(9.727)	--	(48.985)
Net kayıtlı değer	25.322	(9.727)	--	15.596

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Önceki Dönem	1.01.2019	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2019
Maliyet				
Taşıtlar	25.743	--	--	25.743
Demirbaşlar	28.971	9.867	--	38.838
	54.714	9.867	--	64.581
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(8.581)	(5.149)	--	(13.730)
Demirbaşlar	(20.496)	(4.606)	--	(25.102)
	(29.077)	(9.755)	--	(38.832)
Net kayıtlı değer	25.637	112	--	25.749

21. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

21.1. Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

21.2. Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Uzun vadeli borç karşılıkları		
Kıdem tazminatı karşılığı	8.919	18.072
	8.919	18.072

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. SERMAYE

23.1. Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.000.000-TL'dir. (31.12.2019: 300.000-TL).

Şirket sermayesi beheri 10.000-TL değerinde 100 Adet paya ayrılmış toplam 1.000.000.-TL değerindedir. Payların tamamı nama yazılıdır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL (31 Aralık 2019:1.000.000 TL) olup her biri 10.000 TL nominal değerli, 100 adet (31 Aralık 2019: 100 adet) hisseye bölünmüştür.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Özgür Erdem İNCESU	40,00%	400.000	40,00%	120.000
Ahmet TÜRKÖZ	30,00%	300.000	30,00%	90.000
Zeynep İNCESU	30,00%	300.000	30,00%	90.000
Toplam	100,00%	1.000.000	100,00%	300.000

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2020	31.12.2019
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	9.707	10.543
Toplam	9.707	10.543

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. 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, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

	31.12.2020	31.12.2019
Yasal Yedekler	41.973	7.211
	41.973	7.211

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Geçmiş Yıl Kar ve Zararları

Rapor dönemi itibarıyla Geçmiş yıl kar (zarar) tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Dönem başı bakiye	529.803	--
Önceki Dönem Kar/Zararı	165.446	529.803
Transferler	(694.763)	--
	486	529.803

Net Dönem Kârı veya Zararı

Rapor dönemi itibarıyla net dönem kar tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Net Dönem Kârı	388.357	165.446
Toplam	388.357	165.446

25. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

25.1. Satış Gelirleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla satış hasılatının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
SATIŞ GELİRLERİ		
Yurtiçi Satışlar	2.079.161	1.520.172
Satıştan İadeler(-)	(8.000)	--
Net satışlar	2.071.161	1.520.172

25.2. Satışların Maliyeti

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
SATIŞLARIN MALİYETİ		
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.513.724)	(1.157.857)
Toplam	(1.513.724)	(1.157.857)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. FAALİYET GİDERLERİ

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 itibarıyla Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ve Genel Yönetim Giderleri'nin net defter detayı aşağıdaki gibidir:

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Pazarlama Giderleri (-)	--	(1.000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(152.717)	(163.537)
	(152.717)	(164.537)

26.1. Pazarlama Giderleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Pazarlama Giderleri (-)		
Reklam Giderleri (-)	--	1.000
Toplam	--	1.000

26.2. Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Temsil ve Ağırılama Giderleri (-)	--	(2.462)
Ulaşım ve Konaklama Giderleri (-)	(2.406)	(15.470)
Danışmanlık Hizmeti Giderleri (-)	(20.500)	(15.377)
Nakliye ve Kargo Giderleri (-)	--	(6.975)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.073)	--
Ofis Giderleri (-)	(24.098)	(25.804)
Çeşitli Giderler (-)	(31.137)	--
Sigorta Giderleri (-)	(24.168)	--
Kira Giderleri (-)	(8.657)	(29.454)
Haberleşme Giderleri (-)	(6.901)	(5.961)
Vergi Resim ve Harç Giderleri (-)	(14.623)	(31.492)
Reklam, İlan, Promosyon ve Bedelsiz Ürün Giderleri (-)	(3.959)	(9.676)
Amortisman Giderleri (-)	(10.153)	(9.756)
Diğer Giderler (-)	(5.043)	(11.110)
	(152.717)	(163.537)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

28.1. Esas Faaliyetlerin Diğer Gelirleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılıkları	2.267	--
Esas Faaliyetlerle İlgili Kur Farkı Geliri	--	29.399
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Gelirleri	1.281	--
Diğer Gelirler	178.458	--
	182.006	29.399

28.2. Esas Faaliyetlerin Diğer Giderleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Şüpheli Alacak Karşılıkları	(59.914)	--
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(3.005)	--
Hasar Bedeli Gider ve Zararları (-)	(2.143)	--
Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	(37.694)	--
Kasa Adat Faiz Giderleri (-)	--	(30.585)
Toplam	(102.756)	(30.585)

28.TFRS 9 UYARINCA BELİRLENEN DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KAZANÇLARI (ZARARLARI) VE İPTALLERİ

BKZ-Beklenen Kredi Zararı

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla beklenen kredi zararı karşılık detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali)	(3.094)	(1.841)
Toplam	(3.094)	(1.841)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Gelirleri	--	27.845
Toplam	--	27.845

30. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30.1. Finansman Gelirleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz Gelirleri	13.963	--
Toplam	13.963	--

30.2. Finansman Giderleri

Şirket'in 01 Ocak-31 Aralık 2020 ve 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Faiz Giderleri (-)	--	--
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	--	(1.960)
Banka Komisyon Giderleri (-)	(1.371)	--
Toplam	(1.371)	(1.960)

31. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31.1.Kurumlar Vergisi

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS 'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında vergi oranı 2020 yılı karları için %25 saptanmıştır.

Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS 'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.2. Vergi Geliri/Gideri

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla vergi geliri ve giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Vergi gideri/(geliri)	31.12.2020	31.12.2019
Cari kurumlar vergisi	(120.750)	(53.711)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	15.639	(1.479)
Toplam	(105.111)	(55.190)

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

	31.12.2020	31.12.2019
Kurumlar Vergisi Karılığ	603	--
Dönem Vergisi(Net)	603	--

31.3. Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Ertelenmiş Vergi Varlığı	31.749	15.831
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	--	(2.267)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	31.749	13.564

	31.12.2020		31.12.2019	
	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Kümülatif geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	8.919	2.230	11.583	2.421
Ertelenmiş Finansman Giderleri	3.005	751	--	--
Beklenen Kredi Zararı	3.094	774	--	--
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	95.050	23.763	1.841	385
Ertelenmiş Finansman Geliri	(1.281)	(320)	--	--
Amortisman ve İtfa Payı Düzeltmesi	18.204	4.551	147	31
Diğer	--	--	(20.650)	(4.316)
Ertelenen vergi varlıkları	126.991	31.749	(7.079)	(1.479)
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net	126.991	31.749	(7.079)	(1.479)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

32. PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirketin Pay Başına Kazanç /(Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir.

	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Pay Başına Kazanç		
Net Dönem Zararı (TL)	388.357	165.446
Hisselerin Adedi*	100	100
Pay Başına Kazanç (TL)	3.883,5700	1.654,46

33. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

33.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

Yoktur. (31.12.2019: Yoktur.)

33.2. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacak detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2020	31.12.2019
Özgür Erdem İNCESU	--	50.000
Ahmet TÜRKÖZ	--	50.000
Zeynep İNCESU	--	50.000
	--	150.000

34. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ile sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısıyla söz konusu Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir. Şirketler, sektördeki diğer şirketlere paralel olarak sermayeyi net borç/toplam öz kaynak oranını kullanarak izler. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ilişkili taraflara diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Şirket'in yönetimi, net borç/toplam sermaye oranını düzenli aralıklarla takip etmekte ve gerekli olduğunda güncellemektedir.

34.2. Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler, piyasa riski, kur riski, fiyat riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır. Finansal risklerin yönetim politikası Şirket'in üst düzey yönetimi ve ticari ve mali işler bölümü tarafından Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika ve stratejileri doğrultusunda yapılmaktadır.

Yönetim Kurulu özellikle kur, faiz ve sermaye risklerinin yönetilmesi için genel kapsamda prensip ve politika hazırlamakta, finansal ve operasyonel (özellikle altın fiyatındaki dalgalanmalardan kaynaklanan) riskleri yakından takip etmektedir.

Şirket'in finansal riskleri yönetmek için belirlemesi gereken amaçlar şu şekilde özetlenebilir:

- Şirket'in faaliyetlerinden ve ana varlıklarından sağlanan nakit akışının, kur ve faiz riskleri göz önünde bulundurularak etkin bir şekilde, devamlılığının sağlanması,
- Etkin ve verimli kullanmak üzere yeterli miktarda kredi kaynağının tür ve vade olarak en uygun koşullarda gerektiğinde kullanılmak üzere hazır tutulması,
- Karşı taraftan kaynaklanan riskin asgari düzeyde tutulması ve etkin takibi.

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	255.849	181.465
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(1.230.317)	(670.532)
Net borç	(974.468)	(489.067)
Toplam özsermaye	1.440.523	1.013.002
Toplam sermaye	466.055	523.935
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-209%	-93%

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kredi riski; müşterilerden olan senetli ve senetsiz alacakların, zamanında ve tam olarak tahsil edilememesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kredi riskinin analizini aşağıdaki gibidir;

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Repo ve Fonlar	Diğer
31.12.2020							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	216.121	-	3.839	1.004.348	-	225.969
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	216.121	-	3.839	1.004.348	-	225.969
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	59.914	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(59.914)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzeri		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat	Repo ve Fonlar	Diğer
31.12.2019							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	207.015	150.000	2.715	663.545	-	6.987
<i>Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	207.015	150.000	2.715	663.545	-	6.987
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	35.136	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(35.136)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-	-
Vadesi gelmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım.	-	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

b) Likidite Riski:

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, Şirket yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin ve operasyonlardan yaratılan fonun yeterli miktarlarda olmasının sürekli kılınması suretiyle yönetilir.

Şirket yönetimi, kesintisiz likiditasyonu sağlamak için müşteri alacaklarının vadesinde tahsil edilmesi konusunda yakın takip yapmaktadır. Bankalarla yapılan çalışmalar sonucunda Şirket ihtiyaç duyması halinde kullanıma hazır nakdi ve gayrinakdi kredi limitleri belirlemektedir. Ek olarak, Şirket likidite yönetimi politikası, maden bölgesi bazında nakit akım projeksiyonları hazırlanması, gerçekleşen likidite rasyolarının bütçelenen rasyolar ile karşılaştırılarak takip edilmesi ve değerlendirilmesini de içermektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket finansal yükümlülükleri ve bu finansal yükümlülüklerin sözleşmeleri uyarınca vadelerine göre nakit çıkışları aşağıdaki gibidir:

31.Ara.20						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer Borç ve Yükümlülükler	34.446	34.446	-	-	-	-
	34.446	34.446	-	-	-	-
31.Ara.20						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Beklenen vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	124.197	124.197	-	124.197	-	-
Diğer Borçlar	24.854	24.854	24.854	-	-	-
	149.051	149.051	24.854	124.197	-	-
31.Ara.19						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Diğer Borç ve Yükümlülükler	60.122	60.122	60.122	-	-	-
	60.122	60.122	60.122	-	-	-
31.Ara.19						
Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Defter Değeri	Beklenen vade uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	Vadesi Geçmiş	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Beklenen vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Ticari Borçlar	99.504	99.504	99.504	-	-	-
Diğer Borçlar	1.500	1.500	1.500	-	-	-
	101.004	101.004	101.004	-	-	-