

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**
31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Genel Kurulu'na**

Görüş

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 31 Aralık 2021 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 özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

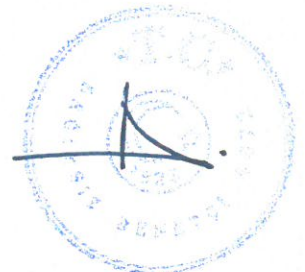
Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") 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.

Kilit Denetim Konuları

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



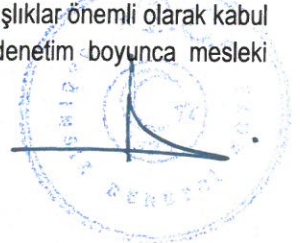
Hasılatın muhasebeleştirilmesi	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Şirket 1 Ocak- 31 Aralık 2021 dönemi içerisinde 6.570.736 TL tutarında hasılat elde etmiştir. Not 2.7. "Önemli Muhasebe Politikaları"nın özetinde belirtildiği üzere; satış gelirleri, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedellerin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.	Denetimimiz sırasında, hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Örneklem metoduyla seçilen satışların doğru döneme kaydedilip kaydedilmediğini test etmek için muavinden örneklemeler seçilerek bunlara ait satış faturaları temin edilip yasal kayıtlarla karşılaştırılmıştır. -İlgili satışlardan kaynaklı alacakların tahsil kabiliyetlerini değerlendirebilmek için müşterilerden örneklem yapılarak yıl içerisindeki ödemeleri test edilmiş ve dönem sonundaki açık bakiyeleri dış doğrulama ile teyit edilmiştir. -Muhasebe kayıtlarının test edilmesini de içeren, yönetimin kontrolleri ihlal etme riskine yönelik olarak yapılan diğer denetim prosedürlerinde, hasılat işlemlerinin doğru zamanda kayıtlara alınması hususuna odaklanılmıştır.

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 Şirket Yönetimi; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır: Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

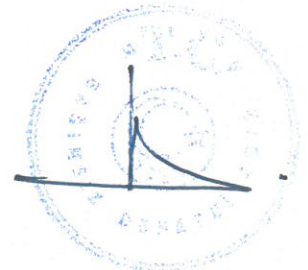


- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirketin 1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hakan Günaydın'dır.

İstanbul, 31 Mart 2022

HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Member, Crowe Global



Hakan Günaydın

Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-44

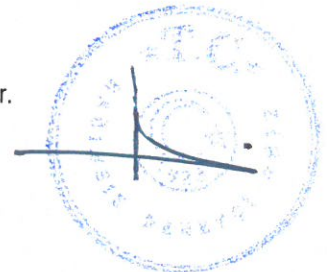
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 31.12.2021 TL	Önceki Dönem 31.12.2020 TL
VARLIKLAR		4.227.194	3.113.517
Dönen Varlıklar		1.918.748	2.618.690
Nakit ve Nakit Benzerleri	51	108.126	589.264
Ticari Alacaklar	7	733.884	613.640
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	733.884	613.640
Diğer Alacaklar	9	2.359	55.480
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	--	53.518
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.359	1.962
Stoklar	10	1.892	1.892
Peşin Ödenmiş Giderler	12	977.074	1.358.414
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6	861.251	1.177.056
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	115.823	181.358
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	39	95.413	--
Ara Toplam		1.918.748	2.618.690
Toplam Dönen Varlıklar		1.918.748	2.618.690
Duran Varlıklar		2.308.446	494.827
Diğer Alacaklar	9	55.234	55.592
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	55.234	55.592
Maddi Duran Varlıklar	14	563.351	285.649
Kullanım Hakkı Varlıkları	20	3.278	3.278
Peşin Ödenmiş Giderler	12	1.644.118	88.091
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12	1.644.118	88.091
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39	42.465	62.217
Toplam Duran Varlıklar		2.308.446	494.827
TOPLAM VARLIKLAR		4.227.194	3.113.517

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



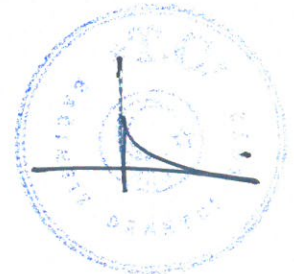
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem 31.12.2021 TL	Önceki Dönem 31.12.2020 TL
Not			
KAYNAKLAR		4.227.194	3.113.517
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.943.310	1.422.314
Kısa Vadeli Borçlanmalar	46	92.898	218.842
- İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	46	92.898	218.842
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	46	595.970	81.039
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	46	595.970	81.039
Ticari Borçlar	7	218.526	706.489
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	218.526	706.489
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27	370.380	95.294
Diğer Borçlar	9	472.952	127.904
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	472.952	127.904
Ertelenmiş Gelirler	12	2.845	85.302
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	2.845	85.302
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		145.679	80.941
Kısa Vadeli Karşılıklar	25	44.060	26.503
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25	44.060	26.503
Ara Toplam		1.943.310	1.422.314
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.943.310	1.422.314
Uzun Vadeli Yükümlülükler		654.485	503.456
Uzun Vadeli Borçlanmalar	46	528.894	393.780
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	46	528.894	393.780
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	125.591	109.676
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	125.591	109.676
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		654.485	503.456
ÖZKAYNAKLAR		1.629.399	1.187.747
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.629.399	1.187.747
Ödenmiş Sermaye	30	1.000.000	1.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	30	(15.947)	(9.732)
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	30	(15.947)	(9.732)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	30	(15.947)	(9.732)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	30	197.479	(172.113)
Dönem Net Kârı/Zararı	40	447.867	369.592
Toplam Özkaynaklar		1.629.399	1.187.747
TOPLAM KAYNAKLAR		4.227.194	3.113.517

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



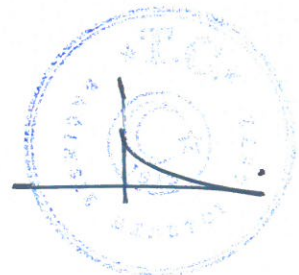
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Not	Cari Dönem 01.01.2021 31.12.2021 TL	Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020 TL
Hasılat	31	6.570.736	5.210.259
Satışların Maliyeti (-)	31	(5.829.130)	(4.199.967)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		741.606	1.010.292
BRÜT KAR (ZARAR)		741.606	1.010.292
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	(437.139)	(289.955)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	34	372.760	21.964
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	34	(81.935)	(162.882)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		595.292	579.419
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	35	2.244	5.474
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		597.536	584.893
Finansal Gelirler	36	153	--
Finansal Giderler (-)	36	(82.230)	(135.493)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		515.459	449.400
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		(67.592)	(79.808)
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	39	(46.286)	(137.829)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	39	(21.306)	58.021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		447.867	369.592
DÖNEM KARI (ZARARI)		447.867	369.592
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		447.867	369.592
-Ana Ortaklık Payları		447.867	369.592
Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,45	0,04
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	40	0,45	0,04
DÖNEM KARI (ZARARI)		447.867	369.592
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(6.215)	(7.077)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(6.215)	(7.077)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	(7.769)	(8.846)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		1.554	1.769
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		1.554	1.769
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		(6.215)	(7.077)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		441.652	362.515
-Ana Ortaklık Payları		441.652	362.515

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Kar veya Zararda Yeniden
Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer
Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları									
Birikmiş Karlar									
Not	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Özkaynak			
CARI DÖNEM									
01.01.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)	1.000.000	(9.732)	(172.113)	369.592	1.187.747	1.187.747			
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	--	--	--			
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	1.000.000	(9.732)	(172.113)	369.592	1.187.747	1.187.747			
Transferler	--	--	369.592	(369.592)	--	--			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	--	(6.215)	--	447.867	441.652	441.652			
-Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	447.867	447.867	447.867			
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	(6.215)	--	--	(6.215)	(6.215)			
31.12.2021 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	(15.947)	197.479	447.867	1.629.399	1.629.399			
GEÇMİŞ DÖNEM									
01.01.2020 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı)	370.000	(2.655)	(188.279)	16.166	195.232	195.232			
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	--	--	--	--	--	--			
Düzeltmelerden Sonraki Tutar	370.000	(2.655)	(188.279)	16.166	195.232	195.232			
Transferler	--	--	16.166	(16.166)	--	--			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	--	(7.077)	--	369.592	362.515	362.515			
-Dönem Karı (Zararı)	--	--	--	369.592	369.592	369.592			
-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	(7.077)	--	--	(7.077)	(7.077)			
Sermaye Artırımı	630.000	--	--	--	630.000	630.000			
31.12.2020 itibarıyla bakiyeler (dönem sonu)	1.000.000	(9.732)	(172.113)	369.592	1.187.747	1.187.747			

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem 01.01.2021 Not 31.12.2021 TL	Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020 TL
A. ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(450.822)	(163.859)
Dönem kârı/zararı (+/-)		447.867	369.592
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	40	447.867	369.592
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		378.728	410.846
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler	28	101.741	39.437
Değer düşüklüğü/değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler (+/-)	34	--	144.504
-Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	34	--	144.504
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler (+/-)	25	27.257	67.243
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	27.257	67.243
Faiz gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler (+/-)		165.240	138.511
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	36	174.974	135.493
-Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	34	8.976	16.266
-Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	34	(18.710)	(13.248)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	39	84.490	21.151
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(857.572)	(945.829)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(129.220)	(258.327)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	(129.220)	(258.327)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	53.479	(78.475)
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	53.518	(44.975)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	(39)	(33.500)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	12	(1.174.687)	(1.055.456)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(144.821)	228.482
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	7	(144.821)	228.482
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	27	275.086	30.568
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	345.048	95.460
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	345.048	95.460
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	12	(82.457)	85.302
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	29	--	6.617
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	29	--	6.617
Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)		(30.977)	(165.391)
Kira Ödemeleri		(324.432)	(3.278)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	39	(95.413)	4.810
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(379.443)	(228.681)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(379.443)	(228.681)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16	(379.443)	(228.681)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		349.127	800.232
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	30	--	630.000
-Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	30	--	630.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	46	524.101	305.725
-Kredilerden Nakit Girişleri		524.101	305.725
Ödenen Faiz	36	(174.974)	(135.493)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE		(481.138)	407.692
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(481.138)	407.692
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(481.138)	407.692
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	51	589.264	181.572
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	51	108.126	589.264

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Smart Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 2015 tarihinde Ankara'da kurulmuş olup, 28 Nisan 2015 tarih 8212 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Şirket'in başlıca faaliyetleri; hizmet verdiği kişi veya kurumlar için teminat olarak değerlendirilecek olan gayrimenkullerde, duran varlıklarda, yeni yatırımlarda, iş ve proje geliştirme çalışmalarında, varlık yönetimi çalışmaları vb. çok farklı konu ve sektörlerde her türlü ölçek ve türdeki gayrimenkullere değerleme çalışması yaparak, uluslararası değerleme standartlarında raporlar hazırlanmaktadır.

Gayrimenkul değerleme hizmetlerinin yanı sıra gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yatırım danışmanlığı, gayrimenkul varlık yönetimi, proje yönetimi gibi alanlarda da hizmet verilmektedir.

Şirketin adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi numarası ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi:	Mustafa Kemal Mah. 2129 SK. Kapı No:4 Daire No:6 Çankaya / Ankara
Ticaret Sicil Numarası:	382333
Vergi Dairesi:	Maltepe V.D
Vergi Numarası:	7720681407
Telefon- Faks:	0 312 287 44 00- Faks: 0 312 287 44 20
İnternet Adresi:	www.smartkurumsal.com.tr

Şirketin 31.12.2021 sonu itibarıyla çalışan sayısı 36'dir. (31 Aralık 2020: 22 kişi)

Şirketin sermaye yapısına Not 30'da yer verilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, finansal yatırımların yeniden değerlendirilmesi veya gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

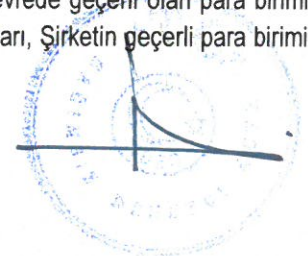
Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

- **İşletmenin sürekliliği varsayımı**

Finansal tablolar, Şirketin önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

- **Kullanılan Para Birimi**

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



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

• Konsolidasyon Esasları

Şirketin konsolidasyona tabi doğrudan ve dolaylı oy hakkına sahip olduğu iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

• Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere "enflasyon muhasebesi" uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ("TMS 29") uygulanmamıştır.

• Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.2) TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na uygun olarak sunum esasları 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak KGK tarafından geliştirilen ve KGK'nın 15 Nisan 2019 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2019 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Vergi Mevzuatı'na ve T.C. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği)'na uygun olarak tutmakta ve Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerlerinden gösterilen finansal varlıklar dışında, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3) Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

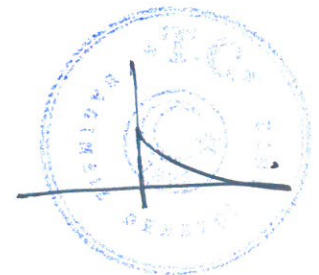
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4) Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. 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.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi (Not 31).

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

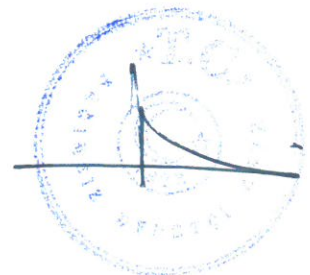
Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak konsolide finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken;

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir (Not 34).



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi (aylık) uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirketin iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirketin 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.

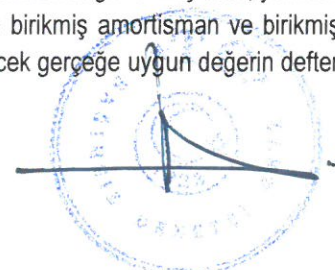
Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsa ve binalar ile makine ve teçhizatlar dışında maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Arsa ve binalar ile makine ve teçhizatlar yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilirler. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değer defter değerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.5) Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)****Maddi duran varlıklar (Devamı)**

Söz konusu arsa ve binalar ile makine ve teçhizatların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaklarda yeniden değerlendirme ölçüm kazançları hesabına dahil edilirler. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıklarla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu arsa ve binalar ile makine ve teçhizatların yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme hesabında bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortisman tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutulur.

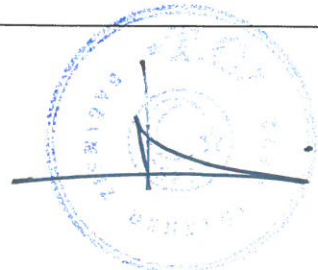
Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ekonomik Ömrü
Taşıtlar	4-5 - yıl
Demirbaşlar	5 - yıl
Diğer	5 - yıl

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş itfa payları ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıkların, hurda değerlerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmiştir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir.

	Ekonomik ömür
Bilgisayar yazılımları	3-5 yıl



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, ertelenen vergi varlıkları dışında kalan her bir finansal varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Varlığın geri kazanılabilir değeri, ilgili varlığın satış için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanıdır.

Değer düşüklüğünün saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplanırlar. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Şirket tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Şirket'e sağlayacakları nakitakışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

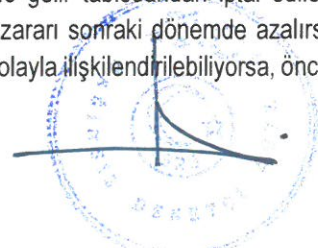
Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirketin vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmemektedir.

Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur.

Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

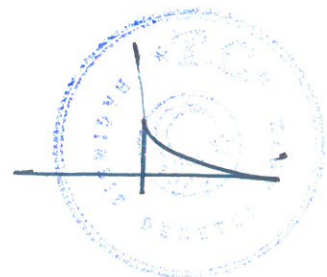
Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden olan işlemler, işlemin yapıldığı tarihte geçerli olan kurdan, yabancı para cinsinden olan parasal varlıklar ve yükümlülükler ise bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası alış kurundan TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan kalemlerin çevrimi sonucunda ortaya çıkan gelir ve giderler ilgili dönemin gelir tablosunda finansal gelirler ve finansal giderler hesap kalemlerine dahil edilmiştir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay başına kazanç

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirketin geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir 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 durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

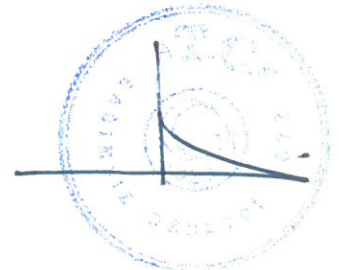
Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kiralama işlemleri

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri (Devamı)

Şirket - Kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralamanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri (Devamı)

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

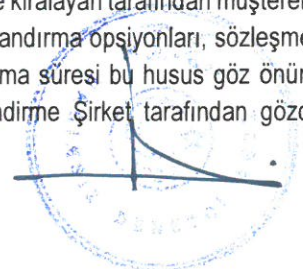
- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama işlemleri (Devamı)

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kiralamalara ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

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

Borçlanma maliyetleri ve alınan krediler

Alınan krediler alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari alacaklar ve değer düşüklüğü

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden ("vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri") netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının "etkin faiz yöntemi" ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Etkin faiz oranı; finansal varlığın beklenen ömrü boyunca gelecekteki tahmini nakit tahsilatlarını ya da ödemelerini ilgili finansal varlığın bugünkü değerine indirgeyen orandır. İndirgeme işlemi "bileşik faiz esasına göre" yapılır. Bu yöntemde kullanılan ve bileşik faiz esasıyla belirlenen oran "etkin faiz oranı" olarak adlandırılmaktadır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilir (Not 7).

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

TFRS 9 Standardı "basitleştirilmiş yaklaşım"ı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı'nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şirket'in olağan ticari faaliyet döngüsü dikkate alındığında, vadesi bu olağan ticari faaliyet döngüsünün dışına sarkan ticari alacakları için, ticari alacağın idari ve/veya kanuni takipte olması, teminatlı veya teminatsız olması, objektif bir bulgu olup olmadığı vb. durumları da değerlendirmek suretiyle şüpheli alacak karşılığı ayırıp ayırmamayı değerlendirmektedir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir.

Şirket, gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları ile birlikte ticari alacakları belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, TFRS 9 kapsamında ticari alacakları için ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda beklenen kredi zarar karşılığı muhasebeleştirilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlendiği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim "TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri" hesabına kaydedilir (Not 35).

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir (Not 7, Not 34).



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergiler, cari dönem vergi yükümlülüğünü ve ertelenen vergi yükümlülüklerini içermektedir. Şirketin bilanço tarihi itibarıyla dönem sonuçlarına dayanılarak tahmin edilen cari yıl vergi yükümlülüğü için karşılık ayrılmaktadır.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Netleştirme/ mahsup

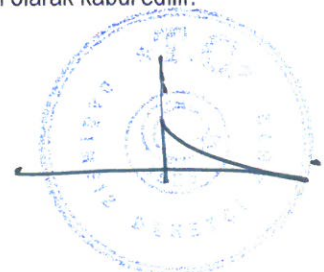
İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirketin 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.

Ticari borçlar

Ticari borçlar finansal tablolara alındıkları tarihte makul değerleri ile müteakip dönemde ise indirgenmiş maliyet bedeli üzerinden kaydedilir.

Devlet teşvik ve yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dâhil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda finansal tablolara alınır. Devletten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Emeklilik ve kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında faiz gideri olarak gösterilmektedir.

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 düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.6) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir. (Not 25)
- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler. (Not 25)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6) Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

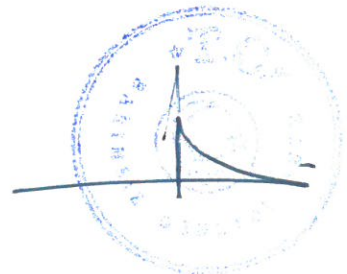
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilir veya dönüştürülemez olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır. (Not 40)
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur. (Not 14 ve Not 17)
- Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede ağırlıklı olarak yılın ikinci çeyreğinde yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkelerde tedarik ve satış süreçlerinde aksamalar yaşanmış, özellikle sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde geliştirme faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır. Bu süreçte Covid 19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Covid 19 salgını etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup, etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Şirket 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarını hazırlarken Covid 19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve önemli bir etki tespit edilmemiştir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirketin faaliyet alanı, ürünlerin niteliği ve ekonomik özellikleri, üretim süreçleri, müşterilerin risklerine göre sınıflandırılması ve ürünlerin dağıtımında kullanılan yöntemler benzerdir. Ayrıca, Şirketin organizasyon yapısı, Şirketin farklı faaliyetleri içeren ayrı bölümler halinde yönetilmesi yerine tek bir faaliyetin yönetilmesi şeklinde oluşturulmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Şirketin operasyonları tek bir faaliyet bölümü olarak kabul edilmekte ve Şirketin faaliyet sonuçları, bu faaliyetlere tahsis edilecek kaynakların tespiti ve bu faaliyetlerin performanslarının incelenmesi bu çerçevede değerlendirilmektedir.

NOT 6 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Şirket'in ilişkili taraflardan diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Ortaklardan alacaklar	--	53.518
Toplam	--	53.518

- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in ilişkili taraflardan peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

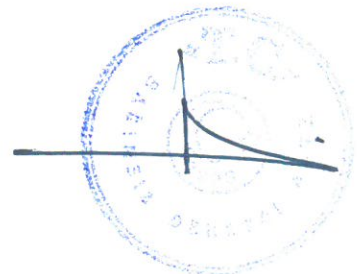
	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	861.251	1.177.056
Toplam	861.251	1.177.056

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Alıcılar	742.860	629.906
Alacak reeskontu (-)	(8.976)	(16.266)
Şüpheli ticari alacaklar	2.876	144.504
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.876)	(144.504)
Toplam	733.884	613.640



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Devamı)**

Şirketin şüpheli ticari alacaklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.20201	31.12.2020
Açılış bakiyesi	(144.504)	(52.513)
Konusu kalmayan karşılıklar	141.628	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	(91.991)
Kapanış bakiyesi	(2.876)	(144.504)

- Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.20201	31.12.2020
Ticari borçlar	218.970	714.137
Borç reeskontu (-)	(2.444)	(13.248)
Diğer	2.000	5.600
Toplam	218.526	706.489

NOT 8 - FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer ticari alacaklar (Not 6)	--	53.518
Verilen depozito ve teminatlar	2.359	1.962
Toplam	2.359	55.480



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

- Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

Şirket'in kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Ödenecek vergi ve fonlar	452.536	114.304
Diğer çeşitli borçlar	20.416	13.600
Toplam	472.952	127.904

- Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirket'in uzun vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen depozito ve teminatlar	55.234	55.592
Toplam	55.234	55.592

NOT 10 - STOKLAR

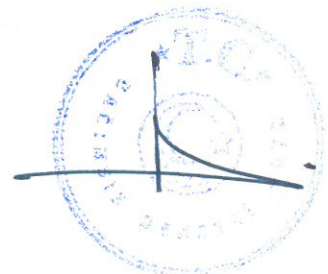
Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Diğer stoklar	1.892	1.892
Toplam	1.892	1.892

Stoklar üzerinde herhangi bir sigorta teminatı, ipotek, rehin veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirketin stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31.12.2020 – Yoktur.)

NOT 11 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

- Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler (Not:6)	861.251	1.177.056
Verilen sipariş avansları	115.823	181.358
Toplam	977.074	1.358.414

- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Gelecek aylara ait giderler	1.644.118	88.091
Toplam	1.644.118	88.091

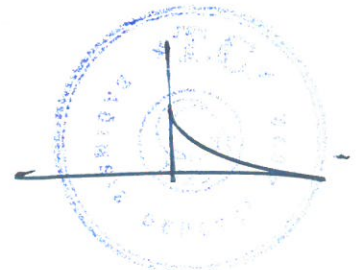
- Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	2.845	85.302
Toplam	2.845	85.302

NOT 13 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Taşıtlar	132.372	170.908	--	303.280	303.500	--	606.780
Demirbaşlar	52.654	53.901	--	106.555	75.942	--	182.497
Toplam	185.026	224.809	--	409.835	379.442	--	789.278
Birikmiş Amortisman(-)							
Taşıtlar	51.521	23.480	--	75.001	73.090	--	148.091
Demirbaşlar	37.100	12.086	--	49.186	28.651	--	77.837
Toplam	88.621	35.566	--	124.187	101.741	--	225.928
Net Defter Değer	96.405			285.649			563.350

Şirketin maddi duran varlıklarının üzerinde 257.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır. Şirketin varlıkları üzerinde yer alan her türlü ipotek, kısıtlama ve şerhlere ilişkin bilgi Not:26'da açıklanmıştır.

NOT 15 – HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 16 – ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 17 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

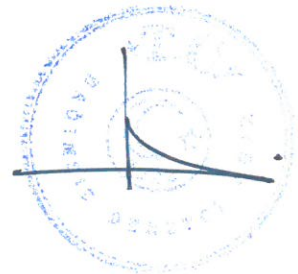
Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 18 – ŞEREFIYE

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 19 – MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası ('000 TL) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – KİRALAMA İŞLEMLERİ**• Kullanım Hakkı Varlıkları**

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

Maliyet	01.01.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2020	Giriş	Çıkış	31.12.2021
Özel maliyetler	3.278	--	--	3.278	--	--	3.278
Toplam	3.278	--	--	3.278	--	--	3.278
Birikmiş amortisman (-)							
Özel maliyetler	3.278	(3.278)	--	--	--	--	--
Toplam	3.278	(3.278)	--	--	--	--	--
Net defter değeri	--			3.278			3.278

NOT 21– İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALARI

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 22– VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Şirketin değer düşüklüğüne uğrayan varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir.

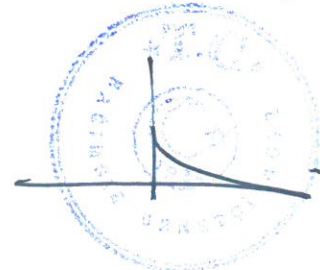
	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli şüpheli ticari alacaklar değer düşüklüğü (Not 7)	(2.876)	(144.504)
Toplam	(2.876)	(144.504)

NOT 23 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket 5510 sayılı Kanun uyarınca aylık prim ve hizmet belgelerini yasal süre içinde vermesi, SGK'ya prim, idari para cezası, gecikme cezası ve gecikme zammı borcu bulunmaması sebebiyle malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinden, işveren hissesinin %5 puanlık kısmına isabet eden kısmı Hazinece karşılanmaktadır.

NOT 24 – BORÇLANMA MALİYETLERİ

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde varlıklar ile doğrudan ilgili varlık maliyetine ilave edilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020 – Yoktur) Borçlanma maliyetleri kar veya zarar tablosuna dahil edilmiştir.



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Kullanılmamış izin karşılığı	44.060	26.503
Toplam	44.060	26.503

• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

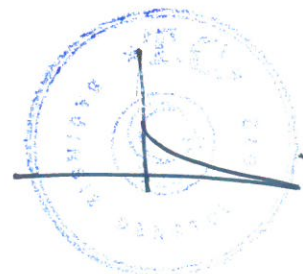
	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem tazminatı karşılığı	125.591	109.676
Toplam	125.591	109.676

Türkiye'de mevcut İş Kanunu hükümleri uyarınca, Şirket, istifa veya kötü davranış dışında sebeplerden işten çıkartılan veya emekliliğe hak kazanmış olup işten ayrılan, bir yıllık hizmet süresini tamamlamış, çalışanlarına belli miktarda tazminat ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat miktarı, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışan her yıl için 30 günlük ücret (tarihsel tutarlar dikkate alınarak, 31 Aralık 2021 itibariyle maksimum 8.284 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Not 2' de açıklandığı üzere ekli finansal tablolarda, revize TMS 19 uyarınca hesaplanan kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in geçmiş yıllardaki personel hizmet süresi tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimleri baz alınarak hesaplanmış ve bilanço tarihindeki ortalama getiri oranları kullanılarak iskonto edilmiştir.

Şirket'in kıdem tazminatının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Açılış bakiyesi	109.676	53.167
Hizmet maliyeti	20.679	64.368
Faiz maliyeti	3.005	987
Aktüeryal	(7.769)	(8.846)
Toplam	125.591	109.676



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**• Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)**

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2021	31.12.2020
Enflasyon oranı	13,00%	9,50%
Faiz oranı	16,50%	12,50%
İskonto oranı	3,10%	2,74%

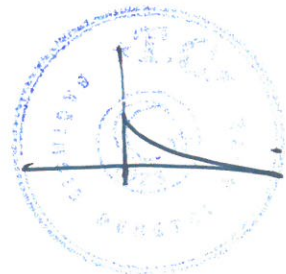
NOT 26 – TAAHHÜTLER**• Verilen Teminat-Rehin-İpotek-Kefaletler ("TRİK'ler")**

Şirketin teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen rehinler	529.113	529.113
Toplam	529.113	529.113

Şirkete ait 3 araç bulunmakta olup TEB ve İş Bankası üzerinde rehinleri bulunmaktadır.

	31.12.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	529.113	529.113
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	529.113	529.113
Diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	0,00%	0,00%



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	254.810	69.605
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	115.570	25.689
Toplam	370.380	95.294

NOT 28 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

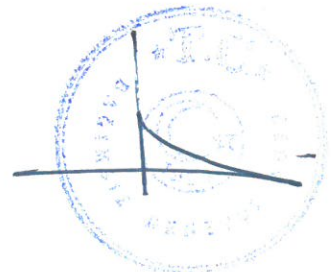
- Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(64.709)	--
Vergi, resim, harç giderleri (-)	(2.227)	(161.864)
Amortisman gideri (-)	(311.113)	(39.437)
Kıdem tazminatı karşılığı (-)	(25.702)	(65.475)
Diğer (-)	(33.388)	(23.179)
Toplam	(437.139)	(289.955)

NOT 29 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

- **Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 1.000.000 TL) Şirket'in sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000 adet hamiline yazılı paya bölünmüştür. (31 Aralık 2020: her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000 adettir.) Şirket'in imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır. Şirketin ortaklık yapısı aşağıda açıklanmıştır.

Hissedarlar	Hisse Oranı %	31.12.2021	Hisse Oranı %	31.12.2020
		Tutar (TL)		Tutar (TL)
Ceyhan Ön	50%	500.000	50%	500.000
Mehmet Öztürk	50%	500.000	50%	500.000
Sermaye	100%	1.000.000	100%	1.000.000

17.09.2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla şirketin mevcut özkaynaklarını daha da güçlendirmek amacıyla 370.000 TL tutarındaki sermayesini 1.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

- **Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

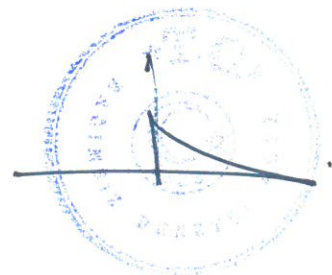
Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(15.947)	(9.732)
Toplam	(15.947)	(9.732)

- **Geçmiş Yıl Karları/Zararları**

Şirket'in geçmiş yıl karları/zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Geçmiş yıl karları / (zararları)	197.479	(172.113)
Toplam	197.479	(172.113)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satışlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Yurtiçi satışlar	6.466.574	5.152.333
Diğer	125.197	60.781
Brüt Satışlar	6.591.771	5.213.114
Satıştan iade ve diğer indirimler (-)	(21.035)	(2.855)
Satış Gelirleri (net)	6.570.736	5.210.259
Satılan hizmet maliyeti(-)	(5.829.130)	(4.199.967)
Satış Gelirleri (net)	741.606	1.010.292

NOT 32 – İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

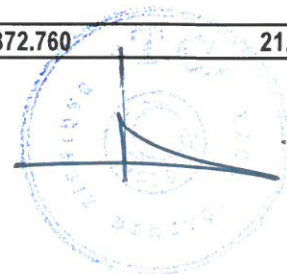
NOT 33 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Genel yönetim giderleri(-)	(437.139)	(289.955)
Toplam	(437.139)	(289.955)

NOT 34 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**• Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	141.628	--
Reeskont faiz gelirleri	18.710	9.206
Teşvik gelirleri	2.510	5.463
Diğer	209.912	7.295
Toplam	372.760	21.964



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)**• Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Karşılık giderleri (-)	--	(91.991)
Reeskont faiz giderleri (-)	(8.976)	(10.408)
Diğer (-)	(72.959)	(60.483)
Toplam	(81.935)	(162.882)

NOT 35 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**• Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

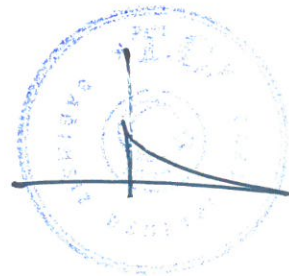
Şirketin yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Sabit kıymet satış kârı	2.244	5.474
Toplam	2.244	5.474

NOT 36 - FİNANSMAN GİDERLERİ/(GELİRLERİ)**• Finansman Geliri**

Şirket'in finansman geliri detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Faiz geliri	153	--
Toplam	153	--



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 36 - FİNANSMAN GİDERLERİ/(GELİRLERİ) (Devamı)

• Finansman Gideri

Şirket'in finansman gideri detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Faiz giderleri (-)	(82.230)	(135.493)
Toplam	(82.230)	(135.493)

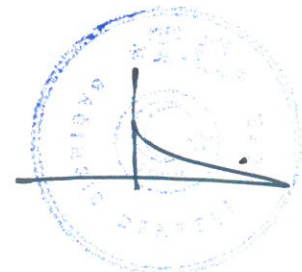
NOT 37 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket'in diğer kapsamlı gelir unsurları analizi detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	7.769	8.846
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(1.554)	(1.769)
Toplam	6.215	7.077

NOT 38 – SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 39 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)**• Kurumlar Vergisi**

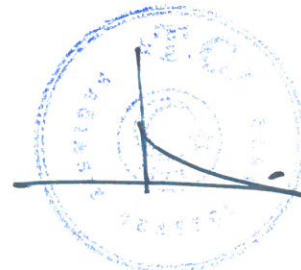
Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan Şirket’in bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25’dir (31 Aralık 2020: %22).

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tablosunda bulunan vergi gelir / (giderleri) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Cari vergi gideri	(46.286)	(137.829)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri), net	(21.306)	58.021
Toplam	(67.592)	(79.808)

Şirket’in 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla bilançoda yer alan vergi alacak / (yükümlülüklerinin) detay aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem karı vergi diğer yasal yükümlülükler karşılığı	(46.286)	(137.829)
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülüğü (-)	95.413	--
İade edilecek / (Ödenecek) vergi	49.127	(137.829)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 39 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL) (Devamı)• **Ertelenmiş Vergi**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2021 ve 2022 yılları için kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2021 ve 2022 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %20 vergi oranı ile hesaplanmıştır.

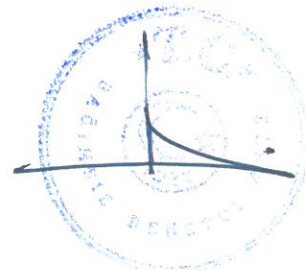
		31.12.2021		31.12.2020
	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
Ertelenen vergi varlıkları:				
Ticari alacaklar reeskontu	8.976	(1.795)	16.266	(3.253)
Kıdem tazminatı karşılıkları	125.591	(25.118)	109.676	(21.935)
Kullanılmamış izin karşılığı	44.060	(8.812)	--	--
Şüpheli ticari alacak karşılığı	2.876	(575)	144.504	(28.901)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	--	--	53.888	(10.778)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (7326 sayılı kanun)	40.956	4.096	--	--
Ertelenen vergi varlıkları	222.459	(32.205)	324.335	(64.867)
Ertelenen vergi yükümlülüğü:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(53.742)	(10.748)	--	--
Ticari borçlar reeskontu	(2.444)	489	(13.248)	2.650
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(56.186)	(10.260)	(13.248)	2.650
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net		42.465		62.217

NOT 40 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin adi hisse senetleri veya potansiyel adi hisse senetleri borsa veya diğer teşkilatlanmış piyasalarda (yurtiçi veya yurtdışı borsa veya yerel ve bölgesel piyasaların da dahil olduğu tezgah üstü piyasa) işlem görmediğinden veya borsa veya diğer teşkilatlanmış bir piyasada adi hisse senetlerini ihraç etmek amacıyla, bir menkul kıymetler komisyonu veya diğer düzenleyici kuruluş ile finansal tablolarını oluşturma sürecinde olmadığından TMS 33'e göre Şirketin hisse başına kazanç tutarını açıklama zorunluluğu bulunmamaktadır.

NOT 41 - PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 42 - SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 43 - KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 44 - YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılan açıklamada;

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleşmiştir. Bu itibarla, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmamaktadır.

ifadelerine yer verilmiştir. Bu kapsamda ilişikteki yer alan finansal tablolar TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmadan sunulmuştur.

NOT 45 - TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 46 - FİNANSAL ARAÇLAR

- Kısa Vadeli Borçlanmalar**

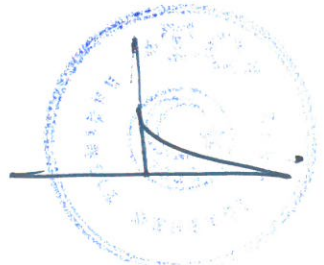
Şirket'in kısa vadeli finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	92.744	218.688
Diğer	154	154
Toplam	92.898	218.842

- Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	595.970	81.039
Toplam	595.970	81.039



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 46 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

- Uzun Vadeli Borçlanmalar**

Şirket'in uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Banka kredileri	528.894	393.780
Toplam	528.894	393.780

Şirket'in finansal borçların anapara ödeme vadeleri aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2021	31.12.2020
1 yıl içerisinde ödenecek	92.898	218.842
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	595.970	81.039
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	528.894	393.780
Toplam	1.217.762	693.661

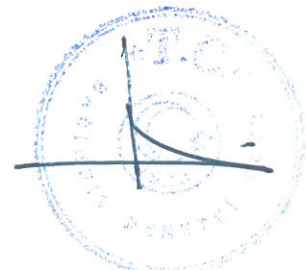
NOT 47 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlar ve menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

- Sermaye risk yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer ortaklara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	2.597.795	1.925.770
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(108.126)	(589.264)
Net Borç	2.489.669	1.336.506
Toplam Özkaynak	1.629.399	1.187.747
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	1,53	1,13



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 47 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket faaliyetleri nedeniyle likidite riski riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

- **Likidite risk yönetimi**

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, varlıklarını öz kaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

31.12.2021	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	2.279.620	2.279.620	(372.990)	528.894
Finansal Borçlar	1.217.762	1.217.762	688.868	528.894
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	370.380	370.380	(370.380)	--
Ticari ve Diğer Borçlar	691.478	691.478	(691.478)	--
Türev finansal yükümlülükler:	2.279.620	2.279.620	(372.990)	528.894

31.12.2020	Defter değeri	Sözleşmeden kaynaklı nakit akışı	0-1 Yıl	1-5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler:	1.623.348	1.710.943	(611.257)	462.826
Finansal Borçlar	693.661	781.256	318.430	462.826
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	95.294	95.294	(95.294)	--
Ticari ve Diğer Borçlar	834.393	834.393	(834.393)	--
Türev finansal yükümlülükler:	1.623.348	1.710.943	(611.257)	462.826

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 47 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**• Kredi Riski Yönetimi**

FİNANSAL ARACIN TARAFLARINDAN BİRİNİN SÖZLEŞMEYE BAĞLI YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜ YERİNE GETİREMEMESİ NEDENİYLE ŞİRKET'E FİNANSAL BİR KAYIP OLUŞTURMASI RİSKİ, KREDİ RİSKİ OLARAK TANIMLANIR. ŞİRKET, VADELİ SATIŞLARINDAN KAYNAKLANAN TİCARİ ALACAKLARI VE BANKALARDA TUTULAN MEVDUATLARI DOLAYISIYLA KREDİ RİSKİNE MARUZ KALMAKTADIR. ŞİRKET YÖNETİMİ MÜŞTERİLERDEN ALACAKLARI İLE İLGİLİ KREDİ RİSKİNİ HER BİR MÜŞTERİ İÇİN AYRI OLMAK KAYDIYLA KREDİ LİMİTLERİ BELİRLEYEREK VE GEREKTİĞİ TAKDİRDE TEMİNAT ALARAK RİSKLİ GÖRDÜĞÜ MÜŞTERİLERİNE İSE SADECE NAKİT TAHSİLAT YOLUYLA SATIŞ YAPARAK AZALTMAKTADIR. ŞİRKETİN TAHSİLAT RİSKİ ESAS OLARAK TİCARİ ALACAKLARINDAN DOĞABİLMEKTEDİR. TİCARİ ALACAKLAR, ŞİRKET YÖNETİMİNCE GEÇMİŞ TECRÜBELER VE CARİ EKONOMİK DURUM GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DEĞERLENDİRİLMEKTE VE UYGUN MİKTARDA ŞÜPHELİ ALACAK KARŞILIĞI AYRILDIKTAN SONRA FİNANSAL DURUM TABLOSUNDA NET OLARAK GÖSTERİLMEKTEDİR.

ŞİRKETİN FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALDIĞI KREDİ RİSKLERİ AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR:

Alacaklar					
Ticari Alacaklar			Bankalardaki		
31.12.2021	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski*	--	733.884	--	2.359	811.937
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	733.884	--	2.359	811.937
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- vadesi geçmiş	--	2.876	--	--	2.876
- değer düşüklüğü	--	(2.876)	--	--	(2.876)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Alacaklar					
Ticari Alacaklar			Bankalardaki		
31.12.2020	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	Toplam
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski*	--	613.640	53.518	1.962	1.042.985
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A- Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	613.640	53.518	1.962	1.042.985
B- Koşulları Yeniden Görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C- Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
D- Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- vadesi geçmiş	--	144.504	--	--	144.504
- değer düşüklüğü	--	(144.504)	--	--	(144.504)
E- Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 47 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

- Finansal Araçlar Faiz Oranı Riski**

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir.

	31.12.2021	31.12.2020
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	1.217.762	693.661
Toplam	1.217.762	693.661
Değişken faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	--	--
Toplam	--	--

NOT 48 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

- Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

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

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, finansal araçların gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.



NOT 48 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

• Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri.

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri. Aktif bir piyasada işlem görmeyen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri kullanılabilecek en üst seviyede piyasa verilerindeki gözlemler kullanılarak ve şirket özelinde en düşük seviyede varsayımlar içerecek şekilde hesaplanmaktadır.

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri.

NOT 49 - RAPOLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2020 – Yoktur.)

NOT 50 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

• Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	31.12.2021	31.12.2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	12.500	10.000
Raporlama dönemine ait diğer güvence hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait vergi danışmanlık hizmetleri	--	--
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim dışı diğer hizmetler	--	--
Toplam	12.500	10.000



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

NOT 51 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Nakit	32.432	215.399
Bankalardaki nakit	75.694	373.865
Vadesiz mevduat	75.694	313.865
Vadeli mevduat	--	60.000
Toplam	108.126	589.264

Şirket'in banka mevduatları vadeli mevduat ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31.12.2020: Şirketin vadeli mevduatları 1 aydan kısa olup faiz oranı %7'dir.) Şirketin banka hesapları üzerinde herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

NOT 52 – ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Not 2'de açıklanan muhasebe politikalarındaki değişikliklerin etkisi ile birikmiş kar/zararlar hesabı ile diğer kapsamlı gelirden gösterilen kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/giderlerin etkileri özkaynak değişim tablosunda gösterilmiştir.

