

**MAKRO GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2022  
TARİHİNDE SONA EREN  
YILA AİT FİNANSAL  
TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU**



## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Makro Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

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

#### **1) Sınırlı Olumlu Görüş**

Makro Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen hususun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı**

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla aleyhine açılmış 1 adet 7.515.000 TL tutarında tazminat davası bulunmaktadır. Davanın konusu, Şirket'in hazırlamış olduğu değerleme raporlarına istinaden Davacı tarafından talep edilen tazminat alacağından oluşmaktadır. İlişikte yer alan finansal tablolarda dava sonucu ile ilgili belirsizlikten dolayı herhangi bir karşılık kaydı yer almamaktadır.

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

#### **3) Kilit Denetim Konuları**

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

*Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi*

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)





## **Hasılatın muhasebeleştirilmesi**

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "hasılat" kalemi altında muhasebeleştirilmiş olduğu toplam 39.670.210 TL tutarında gelirleri bulunmaktadır. Söz konusu gelirlere ilişkin muhasebe politikaları ve dipnotlar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki finansal tabloların 2.6 ve 16 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. Hasılat, ekspertiz hizmet gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın finansal tablolar içerisindeki tutarsal büyüklüğü ve Şirket operasyonlarının doğası gereği çok sayıda işlemden oluşuyor olması nedeniyle söz konusu alan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.

## **Denetimde konunun nasıl ele alındığı:**

Denetim çalışmaları kapsamında aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin uyguladığımız denetim prosedürleri çerçevesinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin Şirket yönetiminin uyguladığı muhasebe politikalarının TMS'ye ve ilgili mevzuata uygun olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca, Şirket'in hasılat sürecini anlayarak, yönetimin hasılatın ilgili muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesine ilişkin uygulamakta olduğu iç kontrollerin tasarımını ve etkinliğini değerlendirdik. Hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detaylarını karşılaştırarak test ettik. Bilanço tarihinden sonraki satışları ve satış iadelerini inceledik ve cari dönem hasılatı ile ilişkisini değerlendirdik. Denetimimiz sonucunda, kaydedilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ve doğruluğu konusunda önemli bir bulgumuz bulunmamaktadır.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)





kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Adres:** Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97

Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

**Telefon:** 90 (216) 464 00 07

**E-mail:** [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)



## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ergün Bilen'dir.

Ergün BİLEN, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2023



**Birleşik Ekol Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

Adres: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. No.97  
Demirkaya İş Merkezi, Ofis No.7 Kadıköy/İstanbul

Telefon: 90 (216) 464 00 07

E-mail: [ekolbd@ekolbd.com](mailto:ekolbd@ekolbd.com)

**İÇİNDEKİLER****Sayfa No**

---

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-48</b>

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		<i>Dipnot</i>	<u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u>	<u>Bağımsız</u> <u>denetimden</u>
			<u>geçmiş</u> <i>31.Ara.22</i>	<u>geçmiş</u> <i>31.Ara.21</i>
<b>VARLIKLAR</b>			<b>8.433.872</b>	<b>4.163.482</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			<b>4.644.763</b>	<b>2.855.616</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	<i>Not.6</i>		2.118.579	1.460.038
Ticari Alacaklar	<i>Not.7</i>		1.314.619	1.142.246
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.7</i>		<i>1.314.619</i>	<i>1.142.246</i>
Diğer Alacaklar			996.253	46.356
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.8</i>		<i>773.921</i>	<i>27.381</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.8</i>		<i>222.332</i>	<i>18.976</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	<i>Not.9</i>		138.032	147.902
Diğer Dönen Varlıklar	<i>Not.14</i>		77.280	59.074
<b>Duran Varlıklar</b>			<b>3.789.109</b>	<b>1.307.866</b>
Finansal Yatırımlar			1.950.000	450.000
Maddi Duran Varlıklar	<i>Not.10</i>		1.010.124	450.016
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	<i>Not 11</i>		604	6.583
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>			<i>604</i>	<i>6.583</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	<i>Not.9</i>		70.397	8.910
Ertelenmiş Vergi Varlığı	<i>Not.22</i>		757.984	392.357

<b>MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>		<i>Dipnot</i>	<u>Bağımsız denetimden</u>	<u>Bağımsız denetimden</u>
			<u>geçmiş</u>	<u>geçmiş</u>
			<i>31.Ara.22</i>	<i>31.Ara.21</i>
<b>KAYNAKLAR</b>			<b>8.433.872</b>	<b>4.163.482</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			<b>3.632.485</b>	<b>2.338.142</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	<i>Not.6</i>		256.183	171.705
Diğer Finansal Yükümlülükler	<i>Not.6</i>		90.959	79.372
Ticari Borçlar			1.368.534	708.253
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.7</i>		<i>1.368.534</i>	<i>708.253</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<i>Not.13</i>		470.237	217.429
Diğer Borçlar			501.544	392.925
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>			-	<i>116.821</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>			<i>501.544</i>	<i>276.104</i>
Ertelenmiş Gelirler	<i>Not.9</i>		92.715	62.024
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			154.156	202.095
Kısa Vadeli Karşılıklar			255.389	287.121
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.13</i>		<i>255.389</i>	<i>287.121</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	<i>Not.12</i>		442.767	217.218
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			<b>2.860.924</b>	<b>1.374.782</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	<i>Not.6</i>		130.491	60.296
			37.288	
Uzun Vadeli Karşılıklar			2.689.968	1.282.308
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.13</i>		<i>2.689.968</i>	<i>1.282.308</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	<i>Not.22</i>		3.177	32.178
<b>Özkaynaklar</b>			<b>1.940.463</b>	<b>450.558</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			<b>1.940.463</b>	<b>450.558</b>
Ödenmiş Sermaye	<i>Not.15</i>		1.000.000	1.000.000
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			-1.058.000	-355.972
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</i>			<i>-1.058.000</i>	<i>-355.972</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	<i>Not.15</i>		12.688	12.688
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	<i>Not.15</i>		-206.159	-1.235.716
Net Dönem Karı/Zararı			2.191.933	1.029.557



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

01.01.- 31.12.2022 VE 01.01.- 31.12.2021 DÖNEMLERİNE İLİŞKİN KAR VEYA ZARAR

VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021
Hasılat	16	39.670.210	16.710.299
Satışların Maliyeti (-)	16	-30.263.292	-15.948.061
<b>BRÜT KAR / ZARAR</b>		<b>9.406.918</b>	<b>762.238</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	-7.044.903	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	913.127	545.955
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	-606.848	-452.923
<b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>2.668.294</b>	<b>855.269</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	260.032	613.696
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-1.718	
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>2.926.607</b>	<b>1.468.966</b>
Finansal Giderler (-)	21	-92.315	-40.706
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI</b>		<b>2.834.292</b>	<b>1.428.260</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri			
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	22	-827.290	-511.072
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	22	184.931	112.369
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>2.191.933</b>	<b>1.029.557</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	13	-911.725	-379.940
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	209.697	94.985
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>-702.028</b>	<b>-284.955</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>1.489.905</b>	<b>744.602</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir Dağılımı</b>		<b>1.489.905</b>	<b>744.602</b>
Ana Ortaklık Payları		1.489.905	744.602

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## 31.12.2022 VE 31.12.2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
						Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
<b>01.01.2021 Bakiyesi</b>	<b>15</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-71.017</b>	<b>12.688</b>	<b>31.292</b>	<b>2.153.396</b>	<b>3.126.359</b>	
Diğer düzeltmeler (Not 15-b)					<b>-3.420.404</b>			
<b>Düzeltilmeler sonrası bakiye</b>		<b>1.000.000</b>	<b>-71.017</b>	<b>12.688</b>	<b>-3.389.112</b>	<b>2.153.396</b>	<b>-294.045</b>	
Transferler	15	--	--	--	2.153.396	-2.153.396	--	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	-284.955	--	--	1.029.557	744.602	
- Net dönem kar / zararı	22	--	--	--	--	1.029.557	1.029.557	
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	-284.955	--	--	--	-284.955	
<b>31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-355.972</b>	<b>12.688</b>	<b>-1.235.716</b>	<b>1.029.557</b>	<b>450.557</b>	
<b>01.01.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>1.000.000</b>	<b>-355.972</b>	<b>12.688</b>	<b>-1.235.716</b>	<b>1.029.557</b>	<b>450.557</b>	
Transferler	15	--	--	--	1.029.557	-1.029.557	--	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	-702.028	--	--	2.191.933	1.489.905	
- Net dönem kar / zararı	15	--	--	--	--	2.191.933	2.191.933	
- Diğer kapsamlı gelir	13, 22	--	-702.028	--	--	--	-702.028	
<b>31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>15</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-1.058.000</b>	<b>12.688</b>	<b>-206.159</b>	<b>2.191.933</b>	<b>1.940.463</b>	

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2021
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.377.490</b>	<b>4.110.375</b>
Net Dönem Karı		2.834.292	1.428.260
<b>Net Dönem Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>662.790</b>	<b>467.955</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10 -11	215.096	114.090
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		495.935	235.673
- Şüpheli Alacak Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		14.097	-12.685
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		-31.732	118.015
- Diğer Karşılıklarla İle İlgili Düzeltmeler		-32.599	9.021
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	1.993	3841
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp / Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	10 -11		--
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-2.119.592</b>	<b>2.214.160</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	4 -7	-172.373	-672.924
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	-949.896	3.420.374
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış	26	-1.500.000	-468.887
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	9	-51.617	-86.486
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış	4 -7	660.281	279.819
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış	8	108.619	287.985
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	9	439.520	48.909
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		-11.767	-195.927
Ödenen Kıdem Tazminatları	13	0	0
Ödenen Vergiler	22	-642.359	-398.703
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-771.218</b>	<b>-347.928</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10 - 11		--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 - 11	-769.225	-344.087
Alınan Faiz	21	-1.993	-3841
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>52.269</b>	<b>-3.550.550</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri, net	6	75.301	-107.114
Ödenen Faiz	21	-23.032	-23.032
Diğer Düzeltmeler	15b		-3.420.404
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>658.541</b>	<b>211.897</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.460.038</b>	<b>1.248.141</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>2.118.579</b>	<b>1.460.038</b>

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

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

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

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

Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 62 kişi (31.12.2021: 55 kişi)’dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 28 Mart 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

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

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

#### **2.1.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.1.2. İşlevsel ve sunum para birimi

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

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

### 2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

##### İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

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

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

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

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

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

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

#### **Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)**

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

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

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

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

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

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

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

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

12 Mart 2020'de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

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

#### **TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

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

#### **TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

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

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

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

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

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



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

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

#### *IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama*

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

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

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

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan risken korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, risken korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir risken korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro risken korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, risken korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, risken korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı risken korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### *Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması*

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

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

#### *İlave Açıklamalar*

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

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

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

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

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

#### **2.4 Netleştirme / Mahsup**

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.5 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Şirket’in 31.12.2022 tarihinde sona eren dönemde TFRS 16 Kiralamalar standardı kapsamında kullanım hakkı varlıkları ile kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### **Nakit ve nakit benzerleri**

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

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

#### **Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Maddi duran varlıklar (Devamı)

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

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

#### Maddi olmayan duran varlıklar

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

#### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

#### Borçlanma maliyetleri

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



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal araçlar

##### *Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflanması*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal araçlar (Devamı)

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

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

#### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal araçlar (Devamı)

##### *Finansal yükümlülükler*

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

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

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

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

#### Hasılat

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hasılat (Devamı)

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

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

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

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

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

#### Dövizli işlemler

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



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Hisse başına kazanç / (zarar)

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

#### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

#### Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

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

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

#### Sermaye ve temettüler

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### İlişkili taraflar

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

#### Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

##### *Kurumlar vergisi*

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

##### *Ertelenen vergi*

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

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

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

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

#### Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

#### Nakit akım tablosu

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)**

**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**Nakit akım tablosu (Devamı)**

*Ertelenmiş finansman gelir/gideri:*

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

*Faydalı ömür:*

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

*Kıdem tazminatı:*

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

*Dava karşılıkları:*

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

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket'in 31Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin satışlarının tamamı gayrimenkul değerlendirme hizmetinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

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

Müşteri Ünvanı	31.12.2022	
	Satış Tutarı	Oran %
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	16.330.387	41,16
Türkiye’de faaliyet gösteren bir banka	8.880.363	22,38

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**

**a) İlişkili taraflardan alacaklar**

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Mehmet Ercan Canaslan		215.100	--	1.208.756
Ayşe Evcin		558.821	--	1.157.332
Serkan Kaya		--	--	1.054.316
<b>Toplam</b>		<b>773.921</b>	<b>--</b>	<b>3.420.404</b>

**b) İlişkili taraflara borçlar**

Yoktur (31.12.2021: Yoktur).

**c) İlişkili taraflardan finansman geliri**

	01.01.- 31.12.2022		01.01.- 31.12.2021	
Mehmet Ercan Canaslan		28.711		107.565
Ayşe Evcin		24.187		99.092
Serkan Kaya		--		42.417
<b>Toplam</b>		<b>52.898</b>		<b>249.074</b>

31.12.2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan % 10,75 faiz ile hesaplanan 52.898 TL tutarında adat geliri bulunmaktadır. (31.12.2021: % 15,75 faiz ile 249.074 TL).

**d) İlişkili taraflara finansman gideri**

Yoktur (01.01.-31.12.2021: Yoktur).



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**e) Üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve menfaatler**

1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam brüt tutarı 611.622 TL (01.01.-31.12.2021: 564.844 TL)’dir.

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

**NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kasa	1.506	3.672
Bankalar	1.199.335	255.061
B Tipi Likit Fonlar	725.056	644.188
Vadesi Üç Aydan Kısa Finansal Varlıklar		557.117
Diğer Hazır Değerler Hesabı	192.682	-
<b>Toplam</b>	<b>2.118.579</b>	<b>1.460.038</b>

31.12.2022 tarihi itibarıyla bankalarda blokeli mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2021: Yoktur).

Nakit ve nakit benzerleri’nin 72.263 TL’si 5488,95 USD cinsinden mevduattır. (31.12.2021: 71.181,72TL’si USD ve 1.486 TL’si EUR ‘dur).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2021: 73.361 TL)

<b>Para Cinsi</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>31.12.2022 TL Tutarı</b>	<b>Faiz Oranı %</b>
TL	83.777	83.777	18,90
<b>Toplam</b>			

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla likit yatırım fonlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir: (31.12.2021: 621.514 TL)

Fon Adedi	Fon Birim Fiyatı	31.12.2022 TL Tutarı
7.866.000	0,095	725.056
<b>Toplam</b>	<b>0,095</b>	<b>725.056</b>

**NOT 6 – KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kısa vadeli banka kredileri (kredi kartı borçları)	56.152	171.705
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	200.031	-
Diğer Mali Borçlar	90.959	79.372
<b>Toplam</b>	<b>347.142</b>	<b>251.077</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla banka kredileri TL kredilerden oluşmaktadır. Banka kredilerinin ortalama etkin faiz oranı %7,50'dir (31 Aralık 2021: %7,50).

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Uzun vadeli banka kredileri	130.491	60.296
<b>Toplam</b>	<b>130.491</b>	<b>60.296</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla banka kredilerinin vadesi dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa ve Uzun Vadeli Kredi Ödeme Planı</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1 Yıldan Kısa	200.031	171.705
1-2 Yıl	130.491	60.296
2-3 Yıl	-	-
<b>Toplam</b>	<b>330.522</b>	<b>232.001</b>

31.12.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kullandığı kredilere ilişkin vermiş olduğu teminat, rehin, ipoteklerin bilgisi dipnot 12'de açıklanmıştır.

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ticari alacaklar	1.326.880	1.149.632
Şüpheli ticari alacaklar	236.347	222.250
<b>Ara toplam</b>	<b>1.563.227</b>	<b>1.371.882</b>
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	-236.347	-222.250
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-12.261	-7.386
<b>Toplam ticari alacaklar</b>	<b>1.314.619</b>	<b>1.142.246</b>

31.12.2022 itibariyle kısa vadeli ticari alacaklar için hesaplanan ertelenmiş finansman geliri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %12,42 olup alacakların ortalama vadesi yaklaşık 32 gündür. (31.12.2021: % 14,63 / 37 gün).

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

Yabancı para cinsinden ticari alacak bulunmamaktadır (31.12.2021: Yoktur).

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Dönem başı bakiye	222.250	234.935
Dönem içindeki artış	14.097	-12.685
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>236.347</b>	<b>222.250</b>

Şirket’in ticari alacaklarının vade detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Vadesi geçmemiş	1.326.880	1.149.632
Vadesi geçmiş 365 günden fazla	236.347	222.250
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>1.563.227</b>	<b>1.371.882</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Olmayan Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ticari borçlar	1.378.802	711.798
<b>Ara toplam</b>	<b>1.378.802</b>	<b>711.798</b>
Ertelenmiş finansman gideri (-)	-10.268	-3.545
<b>Toplam ticari borçlar</b>	<b>1.368.534</b>	<b>708.253</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan ertelenmiş finansman gideri için kullanılan etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı yıllık TL cinsinden %12,50 olup borçların ağırlıklı ortalama vadesi yaklaşık 30 gündür (31.12.2021: %14,60 / 30 gün).

Ticari borçların yabancı para bakiyeleri bulunmamaktadır (31.12.2021: Yoktur).

**NOT 8 – DİĞER ALACAKLAR / BORÇLAR**

Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verilen depozito ve teminatlar	66.457	18.976
Diğer	155.875	-
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</b>	<b>222.332</b>	<b>18.976</b>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 4)	773.921	27.381
<b>Toplam</b>	<b>996.253</b>	<b>46.356</b>

Şirket’in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Diğer Borçlar	2.516	11.088
Ödenecek vergi ve fonlar	499.029	265.016
<b>Toplam</b>	<b>501.545</b>	<b>276.104</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Peşin ödenmiş giderler	-	38.126
Verilen sipariş avansları	138.032	109.776
<b>Toplam</b>	<b>138.032</b>	<b>147.902</b>

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Peşin ödenmiş giderler	70.397	8.910
<b>Toplam</b>	<b>70.397</b>	<b>8.910</b>

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Alınan sipariş avansları	92.715	62.024
Gelecek aylara ait gelirler	37.288	-
<b>Toplam</b>	<b>130.003</b>	<b>62.024</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet değeri</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Taşıtlar	143.110	430.000	--	573.110
Demirbaşlar	388.247	339.225	--	727.472
Özel maliyetler	251.038	--	--	251.038
<b>Maliyet değeri toplamı</b>	<b>782.395</b>	<b>769.225</b>	<b>--</b>	<b>1.551.620</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar :</u></b>				
Taşıtlar	89.932	52.247	--	142.179
Demirbaşlar	213.845	108.490	--	322.335
Özel maliyetler	28.602	48.380	--	76.982
<b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b>	<b>332.379</b>	<b>209.117</b>	<b>--</b>	<b>541.496</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>450.016</b>			<b>1.010.124</b>

Şirket’in 31.12.2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet değeri</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Taşıtlar	139.678	3.432	--	143.110
Demirbaşlar	433.896	100.655	(146.304)	388.247
Özel maliyetler	11.038	240.000	--	251.038
<b>Maliyet değeri toplamı</b>	<b>584.612</b>	<b>344.087</b>	<b>(146.304)</b>	<b>782.395</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar :</u></b>				
Taşıtlar	66.796	23.136	--	89.932
Demirbaşlar	294.954	64.667	(145.776)	213.845
Özel maliyetler	8.801	19.801	--	28.602
<b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b>	<b>370.551</b>	<b>107.604</b>	<b>(145.776)</b>	<b>332.379</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>214.061</b>			<b>450.016</b>



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR, NET (Devamı)**

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Maddi duran varlık amortisman gideri	209.117	107.604
Maddi olmayan duran varlık amortisman gideri	5.979	6.486
<b>Toplam</b>	<b>215.096</b>	<b>114.090</b>

**NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2022
Haklar	62.400	--	--	62.400
<b>Maliyet değeri toplamı</b>	<b>62.400</b>			<b>62.400</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar :</u></b>				
Haklar	55.817	5.979	--	61.796
<b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b>	<b>55.817</b>	<b>5.979</b>	<b>--</b>	<b>61.796</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>6.583</b>			<b>604</b>

Şirket’in 31.12.2021 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2021
Haklar	62.414	--	(14)	62.400
<b>Maliyet değeri toplamı</b>	<b>62.414</b>	<b>--</b>	<b>(14)</b>	<b>62.400</b>
<b><u>Birikmiş amortismanlar :</u></b>				
Haklar	49.331	6.486	--	55.817
<b>Birikmiş amortismanlar toplamı</b>	<b>49.331</b>	<b>6.486</b>	<b>--</b>	<b>55.817</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>13.083</b>			<b>6.583</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**12.1 Diğer kısa vadeli karşılıklar**

<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Tazminat gider karşılıkları	442.767	217.218
<b>Toplam</b>	<b>442.767</b>	<b>217.218</b>

**12.2 Dava ve İhtilaflar**

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

**12.2.1 Şirket tarafından açılan davalar:**

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

**12.2.2 Şirket aleyhine açılmış davalar:**

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

Şirket’in hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarına istinaden Davacı tarafından talep edilen tazminat alacağından ibarettir. Dava ile ilgili davacı tarafından bilirkişi ek raporuna karşı beyanlar sunulmuş olup yeni bir bilirkişi atanmamıştır. Bir sonraki duruşma beklenmektedir. (8 Haziran 2023 bir sonraki duruşma tarihi)

**12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

Şirketin verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir;

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
A) Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B) Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C) Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D) Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

**12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilmiş teminat mektubu bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Yoktur.).

31.12.2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Verilen Teminatlar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Banka teminat mektupları	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31.12.2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, kullanılan banka kredileri için Şirket ortaklarından alınan teminat senedi ve kefalet detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Şirket Ortaklarının Şirket Lehine Verdiği Teminatlar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kefalet	-	2.320.000
Teminat Senedi	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>2.320.000</b>

**NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

Ödenecek tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51TL) ile sınırlanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %9,5 enflasyon oranı ve %12,70 iskonto oranı varsayımına göre, % 2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: %17/ %21 / %3,42).

**NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Personele borçlar	-	-
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	470.237	217.429
<b>Toplam</b>	<b>470.237</b>	<b>217.429</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kullanılmamış izin karşılığı	255.389	287.121
<b>Toplam</b>	<b>255.389</b>	<b>287.121</b>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.689.968	1.282.308
<b>Toplam</b>	<b>2.689.968</b>	<b>1.282.308</b>

Şirket'in kıdem tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Dönem başı	1.282.308	666.695
Cari hizmet maliyeti	417.324	191.834
Faiz maliyeti	78.611	43.840
Dönem içerisinde ödenen (-)	-	-
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	911.725	379.939
<b>Dönem sonu karşılık tutarı</b>	<b>2.689.968</b>	<b>1.282.308</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 14 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verilen iş avansları	14.886	7.953
Verilen personel avansları	60.600	49.258
Gelir tahakkukları	1.794	1.863
<b>Toplam</b>	<b>77.280</b>	<b>59.074</b>

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR**

Şirket’in sermayesi her biri 100 TL nominal değerinde toplam 10.000 adet paya ayrılmıştır (31.12.2021: 100 TL, 10.000 adet).

Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
	<b>Pay Oranı (%)</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>	<b>Pay Tutarı</b>
<b>Hissedarlar</b>				
Ayşe Evcin	49,50	495.000	33,34	333.400
Mehmet Ercan Canarslan	49,50	495.000	33,34	333.400
Serkan Kaya	1,00	10.000	33,32	333.200
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)**

**a) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

Şirketin 31.12.2022 yılı içinde kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Yasal yedekler	12.688	12.688
<b>Toplam</b>	<b>12.688</b>	<b>12.688</b>

**b)Geçmiş yıl karları / (zararları)**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geçmiş yıl kar / zararı	-208.793	-1.235.716
<b>Toplam</b>	<b>-208.793</b>	<b>-1.235.716</b>

**c)Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç/ Kayıp Fonu**

Şirket’in 31.12.2022 tarihi itibariyle emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 1.058.000 TL’dir (31.12.2021: 355.972 TL kayıp).

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 16 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Yurtiçi satışlar	39.675.169	16.725.836
Diğer satışlar	75.544	-
<b>Brüt satışlar</b>	<b>39.750.713</b>	<b>16.725.836</b>
Satış iadeleri (-)	-80.503	-15.538
<b>Net Satışlar</b>	<b>39.670.210</b>	<b>16.694.760</b>
<b>Satışların maliyeti (-)</b>	<b>(30.263.292)</b>	<b>-15.948.060</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>9.406.918</b>	<b>746.700</b>

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

Satılan hizmet maliyeti	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Ekspertiz giderleri	10.207.663	4.677.804
Personel giderleri	16.928.444	7.163.611
Vergi ve harç giderleri	2.870.537	1.485.879
Diğer	256.648	-
<b>Toplam</b>	<b>30.263.292</b>	<b>13.327.294</b>



**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Gideri</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Personel giderleri	25.403	-
Vergi ve harç giderleri	60.614	13.259
Kira giderleri	307.792	927.954
Danışmanlık gideri	1.849.862	472.846
Kıdem tazminatı karşılığı	232.736	235.673
Amortisman ve itfa payı giderleri	215.096	160.847
Akaryakıt giderleri	555.885	129.792
Haberleşme giderleri	95.983	86.300
Aidat giderleri	46.484	51.862
Sigorta giderleri	52.203	38.368
Temsil Ağırlama giderleri	56.770	67.328
Seyahat giderleri	1.928.780	20.459
Bakım onarım giderleri	62.051	40.313
İzin karşılığı gideri	-	118.015
Ofis giderleri	971.102	23.734
Kırtasiye giderleri	67.481	20.428
Demirbaş giderleri	23.359	12.668
Diğer giderler	493.302	228.634
	<b>7.044.903</b>	<b>2.648.480</b>

\*\* Şirket tarafından bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan bağımsız denetim hizmeti ücreti 2022 yılında 30.000 TL’dir .

**NOT 18 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Kodu</b>	<b>31.Ara.22</b>	<b>31.Ara.21</b>
Genel Yönetim Giderleri	215.096	- 160.847
<b>Toplam</b>	<b>215.096</b>	<b>- 160.847</b>

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle personel giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>Personel giderleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Satılan hizmet maliyeti (Dipnot 16)	16.928.444	7.163.611
Genel yönetim giderleri (Dipnot 17)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>16.928.444</b>	<b>7.163.611</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER**

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Kur farkı gelirleri	31.082	31.740
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	6.723	--
SGK sigorta prim indirimi	804.976	279.839
Demirbaş satış geliri	--	146.304
Diğer gelirler	70.346	88.072
<b>Toplam</b>	<b>913.127</b>	<b>545.955</b>

<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Kur Farkı gideri	-	-718
Şüpheli alacak karşılığı gideri	-14.097	-
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	-4.875	-
Diğer	587.876	-452.206
<b>Toplam</b>	<b>-452.924</b>	<b>-452.924</b>

**NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2022</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>
Faiz gelirleri	57.517	407.980
Menkul kıymet satış karları	202.515	205.716
<b>Toplam</b>	<b>260.032</b>	<b>613.696</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	-92.315	-13.413
Finansman Giderleri	-	-27.293
<b>Toplam</b>	<b>-92.315</b>	<b>-40.706</b>

**NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**Kurumlar Vergisi**

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

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

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’dir (2021: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

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

Bilançoya yansıyan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem yasal vergi karşılığı	827.290	511.072
Peşin ödenmiş kurumlar vergisi (-)	(673.134)	-308.977
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>154.156</b>	<b>202.095</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)**

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

Vergi geliri / (gideri)	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-827.290	-511.072
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	184.931	112.369
<b>Gelir tablosuna yansıtılan vergi gideri</b>	<b>-642.359</b>	<b>-398.703</b>

**Ertelenmiş Vergiler**

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

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2022 yılında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %23 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %25 oranı ile hesaplanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	330.580	-121.325	76.034	-30.331
Kıdem tazminatı karşılığı	2.689.968	1.282.308	618.693	320.577
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	19.647	-7.386	4.519	-1.847
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	- 13.813	-3.545	- 3.177	-886
İzin karşılığı	255.389	287.121	58.739	71.780
Diğer	--	--	--	--
Ertelenen vergi varlıkları	3.295.584	1.569.429	757.984	392.357
Ertelenen vergi yükümlülükleri	- 13.813	-132.256	- 3.177	-32.178
<b>Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net</b>	<b>3.281.771</b>	<b>1.437.173</b>	<b>754.807</b>	<b>360.180</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)**

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

	31.12.2022	31.12.2021
Dönem başı	360.180	152.825
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	184.931	112.369
Aktüeryal kazanç / (kayıp)	209.696	94.986
<b>Dönem sonu</b>	<b>754.807</b>	<b>360.180</b>

**NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

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

	01.01. - 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	2.191.933	1.029.557
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
<b>Tam TL cinsinden hisse başına kar / (zarar)</b>	<b>219,19</b>	<b>102,96</b>

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Finansal Risk Yönetimi**

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

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

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

**Kredi Riski**

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

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket’in politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

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

31.12.2022	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>				
<b>(A+B+C+D) <sup>(1)</sup></b>	<b>1.314.619</b>	<b>996.253</b>	<b>1.199.335</b>	<b>919.244</b>
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri <sup>(3)</sup></b>	<b>1.314.619</b>	<b>996.523</b>	<b>1.199.335</b>	<b>919.244</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>				
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	236.347	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	-236.347	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

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

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

**Kredi Riski (Devamı)**

31.12.2021	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>				
<b>(A+B+C+D) <sup>(1)</sup></b>	<b>1.142.246</b>	<b>46.356</b>	<b>255.061</b>	<b>3.672</b>
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(2)</sup>	--	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri <sup>(3)</sup></b>	1.142.246	46.356	255.061	3.672
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	222.250	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	-222.250	--	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--	--

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

**Likidite Riski**

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

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

**31.12.2022**

Sözleşme uyarınca vadeler	Taşınan Değer	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 6 ay arası (II)	6 ay - 12 ay arası (III)	1 yıldan fazla (IV)
Finansal borçlar	347.142	347.142	216.651			130.491
Ticari borçlar	1.368.534	1.368.534	1.368.534			
Diğer borçlar	501.544	501.544	501.544			
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>2.217.220</b>	<b>2.217.220</b>	<b>2.086.729</b>			<b>130.491</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

**Likidite Riski (Devamı)**

<b>31.12.2021</b>						
Sözleşme uyarınca vadeler	Taşınan Değer	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3 - 6 ay arası (II)	6 ay - 12 ay arası (III)	1 yıldan fazla (IV)
Finansal borçlar	232.001	232.001	79.371	39.288	132.417	60.296
Ticari borçlar	708.253	711.978	711.978	--	--	--
Diğer borçlar	392.925	392.925	392.925	--	--	--
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>1.333.179</b>	<b>1.336.904</b>	<b>1.184.274</b>	<b>39.288</b>	<b>132.417</b>	<b>60.296</b>

**Yabancı para riski**

Şirket, dönem içerisinde TL karşısında diğer para birimleri için aşağıdaki belirtilen kurları uygulamıştır:

	Dönem sonu kuru		Dönem sonu ortalama kur	
	31.Ara.22	31.Ara.21	31.Ara.22	31.Ara.21
Avro	19,93	13,80	17,39	7,14
ABD Doları	18,69	12,22	16,58	6,06
İngiliz Sterlini	22,48	16,38	20,42	8,30

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır.

Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir.





**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

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

**Duyarlılık analizi**

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

31.12.2021	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				31.12.2022			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar		Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>								
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	7.118	(7.118)	7.118	(7.118)				
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>7.118</b>	<b>(7.118)</b>	<b>7.118</b>	<b>(7.118)</b>				
<b>Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>								
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım(-)	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>				
<b>GBP' in TL karşısında ortalama % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>								
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>9- GBP Net Etki (7+8)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>				
<b>CHF' nin TL karşısında ortalama % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde</b>								
10- CHF net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
11- CHF riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>12- CHF Net Etki (10+11)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>				
<b>Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde:</b>								
13- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--	--	--	--	--
14- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>15- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>				
<b>TOPLAM (3+6+9+12+15)</b>	<b>7.118</b>	<b>(7.118)</b>	<b>7.118</b>	<b>(7.118)</b>				

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**Piyasa Riski**

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

**Kur Riski**

Nakit ve nakit benzerleri'nin 72.264 TL'si USD cinsinden mevduattır. (31.12.2021: 71.182 TL'si USD cinsinden).

**Faiz Oranı Riski**

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

**Sermaye Riski Yönetimi**

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Toplam borçlar	6.493.409	3.712.924
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	-2.118.579	-1.460.038
<b>Net borç</b>	<b>4.374.830</b>	<b>2.570.678</b>
Toplam özkaynaklar	1.940.463	450.557
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>225,45%</b>	<b>570,55%</b>

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

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

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

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

**Finansal varlıklar**

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

**Finansal yükümlülükler**

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

**NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.