

**EKSEN GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eksen Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi  
Genel Kurulu'na,

**A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Sınırlı Olumlu Görüş**

Eksen Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Ana Ortaklık Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" paragrafında belirtilen hususlar nedeniyle ortaya çıkabilecek düzeltmeler dışında Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2) Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda yer alan "Ticari Alacaklar, Diğer Alacaklar, Ticari Borçlar ve Diğer Borçlar" tutarlarına ilişkin olarak dış teyit (BDS-505) çalışması yapılmış ancak bu hesaplardan tam ve yeterli denetim kanıtı elde edilememiştir. Dönem sonu finansal tablo tutarları teyit edilememiş veya doğrulanamamıştır. Bu nedenle söz konusu hesaplar için tatmin edici bir kanaate ulaşılamamıştır.

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



**3) Kilit Denetim Konuları**

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

Tarafımızca; *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Hasılat	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru gayrimenkul değerleridir.</p> <p>Hasılat; hizmetin gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan ve alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, hizmetin satış tutarından hizmet satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır.</p> <p>Hasılatın finansal tablolar açısından tutarsal büyüklüğü, hasılatın işlemlerinin çok sayıda işlem sonucu oluşması sebebiyle söz konusu olan kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmiştir.</li> <li>- Yönetimin satışlardan elde edilen geliri doğru dönemde finansal tablolara yansıtıp yansıtmadığını test etmek amacıyla oluşturduğu iç kontroller test edilmiştir.</li> <li>- Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılmıştır.</li> <li>- Faturalandırma sistemleri ile defter-i kebir arasında gerçekleşen önemli kayıtları kontrol edilmiştir.</li> <li>- Hasılataya yönelik örneklem seçerek gerçekleştirdiğimiz maddi doğrulama testlerinde faturalanmış ürünlere ilişkin hak ve sorumlulukların müşteriye transfer olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul>



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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS/TFRS' lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve 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.

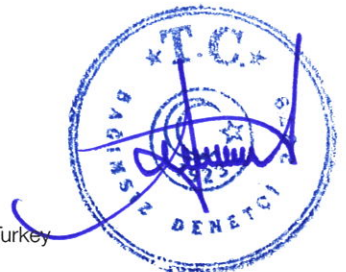
**5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız 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 dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

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

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

#### **6) Diğer Hususlar**

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 18 Haziran 2021 tarihinde bu finansal tablolara sınırlı olumlu görüş verilmiştir.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Abdulkadir SAYICI'dır.

İstanbul, 27 Ekim 2022

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.  
(A member firm of PKF International)



Abdülkadir SAYICI  
Sorumlu Denetçi

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

---

FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....	6-37

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44	392.887	696.299
Ticari Alacaklar		515.363	142.610
<i>İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	6-7	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	7	515.363	142.610
Diğer Alacaklar		13.595	1.073.202
<i>İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar</i>	6-8	--	1.072.405
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>	8	13.595	797
Peşin Ödenmiş Giderler	11	21.279	41.654
Diğer Dönen Varlıklar	27	87.265	37.681
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.030.389</b>	<b>1.991.446</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Maddi Duran Varlıklar	13	138.233	56.570
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	16.264	32.529
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	21.764	10.004
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>176.261</b>	<b>99.103</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.206.650</b>	<b>2.090.549</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44	42.117	46.830
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44	83.869	--
Ticari Borçlar	7	149.264	188.983
<i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>		149.264	188.983
Diğer Borçlar	8	209.759	117.053
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>		--	--
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>		209.759	117.053
Ertelenmiş Gelirler	11	48.938	31.991
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		125	--
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>534.072</b>	<b>384.857</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44	24.049	15.132
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	70.831	56.181
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		70.831	56.181
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>94.880</b>	<b>71.313</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	28	1.000.000	1.000.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	28	(15.479)	(15.479)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları</i>		--	--
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		(15.479)	(15.479)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	46.975	14.800
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları (+/-)	28	612.645	28.522
Dönem Net Kârı/Zararı (+/-)		(1.066.443)	606.536
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>577.698</b>	<b>1.634.379</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.206.650</b>	<b>2.090.549</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**01.01.-31.12.2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tüm tutarlar Türk Lirası cinsinden sunulmuştur.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
<b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Hasılat	29	2.506.791	2.556.892
Satışların Maliyeti (-)	29	(2.026.120)	(1.494.406)
<b>Brüt Kâr/Zarar</b>		<b>480.671</b>	<b>1.062.486</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(449.494)	(282.214)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	21.495	2.786
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(1.219.737)	(13.354)
<b>Esas Faaliyet Kârı/Zararı</b>		<b>(1.167.065)</b>	<b>769.704</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)</b>		<b>(1.167.065)</b>	<b>769.704</b>
Finansman Gelirleri	35	153.700	85.533
Finansman Giderleri (-)	35	(24.368)	(52.003)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/(ZARARI)</b>		<b>(1.037.733)</b>	<b>803.234</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>(28.710)</b>	<b>(196.698)</b>
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	38	(40.470)	(195.227)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	38	11.760	(1.471)
<b>DÖNEM KÂRI/(ZARARI)</b>		<b>(1.066.443)</b>	<b>606.536</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(1.066,44)	606,54
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		--	(6.686)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		--	(6.686)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		--	<b>(6.686)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>(1.066.443)</b>	<b>599.850</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)*

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	Diğer Kazanç/ Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
<b>Bakiye 01.01.2020</b>	<b>300.000</b>	<b>(8.793)</b>	--	<b>74.261</b>	<b>(207.569)</b>	<b>140.020</b>	<b>297.919</b>
Transferler	--	--	--	8.462	131.558	(140.020)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	606.536	606.536
Diğer kapsamlı gelir	--	(6.686)	--	--	--	--	(6.686)
Sermaye Artırımı	700.000	--	--	--	--	--	700.000
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	--	--	--	(67.923)	104.533	--	36.610
<b>Bakiye 31.12.2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(15.479)</b>	--	<b>14.800</b>	<b>28.522</b>	<b>606.536</b>	<b>1.634.379</b>
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	606.536	(606.536)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	(1.066.443)	(1.066.443)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	32.175	(22.413)	--	9.762
<b>Bakiye 31.12.2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(15.479)</b>	--	<b>46.975</b>	<b>612.645</b>	<b>(1.066.443)</b>	<b>577.698</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem Kârı/Zararı</b>		<b>(1.066.443)</b>	<b>606.537</b>
<b>Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Giderleriyle ilgili Düzeltmeler		59.045	307.072
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		--	12.152
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	26	14.650	37.244
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	35	24.368	(34.040)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları İle İlgili Düzeltmeler		--	6.686
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	38	(11.760)	196.698
		<b>(980.140)</b>	<b>1.132.349</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	(372.753)	93.309
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8-27	1.010.023	(930.633)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	20.375	8.371
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	(39.719)	85.482
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsm. Borçlardaki Artış (Azalış)		--	3.750
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	8	92.706	61.823
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	16.947	(25.668)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış(Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		26.152	(357.652)
<b>Toplam</b>		<b>(226.409)</b>	<b>71.131</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(140.708)	(4.116)
<b>Toplam</b>		<b>(140.708)</b>	<b>(4.116)</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		130.844	570.921
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	700.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(42.771)	(665.423)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		--	(24.568)
Ödenen Faiz	35	(24.368)	(52.003)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	85.533
<b>Toplam</b>		<b>63.705</b>	<b>614.460</b>
<b>Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)</b>		<b>(303.412)</b>	<b>681.475</b>
<b>D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)</b>		<b>(303.412)</b>	<b>681.475</b>
<b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>696.299</b>	<b>14.824</b>
<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>392.887</b>	<b>696.299</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

## 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

### Genel

Eksen Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi ("Şirket") 01 Şubat 2011 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerini belirlemesi işidir. Bağımsız ve tarafsız olarak bu değerleri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlayabilir. Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapabilir, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirleyebilir. Bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerin kira bedellerini belirleyebilir. İpotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme işlemleri yapabilir.

Şirket'in çalışan sayısı 31 Aralık 2021 12 kişidir. (31 Aralık 2020:11 kişi)

Şirket genel merkezi Cumhuriyet Cad, No:1 Ekinoks Plaza E-2 Blok Kat:8 D:56 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

### Şirket'in Sermaye Yapısı

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2020: 1.000.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdadır.

Adı Soyadı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	TL	Pay	TL	Pay
Erol AYDIN	490.000	490	490.000	490
Gürkan ÖZBAY	250.000	250	250.000	250
Murat CENGİZ	212.000	212	212.000	212
Selçuk ERDOĞAN	48.000	48	48.000	48
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>

### İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (İşlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

### Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

## **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

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

### **2.2 Uygunluk Beyanı**

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından yayımlanan TMS/TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları, 11 Ekim 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### **2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında önemli bir değişikliği olmamıştır.

### **Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir Standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

### **2.4. Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS 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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

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

Aralık 2020'de KKG, 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. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

### **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.

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

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

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

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

### **İlave Açıklamalar**

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş 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.

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

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

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

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

**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 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

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

**TFRS 3 Değişiklikleri – 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 atıfla 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 yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'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 Değişiklikleri - 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 muhasebeleştirilecektir. 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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

İçermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

#### **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 muhasebeleştirilmesini 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.

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

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

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

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertilenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir.

Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

**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 veyahut 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 hüküm kaldırılmıştır.

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.

**2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**Hasılat**

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

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

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

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

## **Finansal Varlıklar**

### **Sınıflandırma**

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

bulduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

### **Ticari ve Diğer Alacaklar**

Ticari ve diğer alacaklar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilmişlerdir. Ödenmesi gereken meblağların tahsil edilemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için tahmini tahsil edilemeyecek tutarları için karşılık ayrılarak kar zarar hesabına kayıt edilir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, ilgili alacağın kayıtlı değeri ile nakit akışlarının, ticari alacağın oluştuğu tarihteki etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır.

### **Ticari Borçlar**

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, arsalar hariç maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsalar amortismanına tabi değildir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kapsamlı gelir/gider tablosuna dahil edilmektedir.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştuğu dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Maddi duran varlıklar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu durumda aktifleştirilmekte ve amortisman tabi tutulmaktadır. Amortisman tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal olarak kıst usulü amortisman tabi tutulmaktadır.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı Ömür</u>
Demirbaşlar	3-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Muhasebeleştirme ve ölçme

Şirket tarafından iktisap edilen sınırlı ekonomik ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyet değerlerinden, birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

Sonradan ortaya çıkan giderler varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler.

Giderler ve içeride yaratılan Şerefiye ve markalar da dahil olmak üzere tüm diğer gider kalemleri oluştuğu kar veya zararda muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlık itfa payları kapsamlı gelir tablosunda, ilgili varlıkların iktisap edildikleri tarihten sonra tahmin edilen faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

	<u>Faydalı Ömür</u>
Haklar	3 yıl

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket'in stoklar ve ertelenen vergi varlığı haricindeki finansal olmayan varlıklarının kayıtlı değerleri her raporlama tarihinde herhangi bir değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığı konusunda gözden geçirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Bir varlığın veya nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarı kullanımdaki değeri veya gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın beklenen gelecekteki nakit akışlarının cari piyasa koşullarında paranın zaman değeriyle söz konusu varlığın risklerini yansıtabilecek olan vergi öncesi iç verim oranı ile iskonto edilmesi suretiyle hesaplanır.

Bir varlığın veya nakit yaratan birimlerinin kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarı aşıyorsa değer düşüklüğü kayıtlara alınır. Değer düşüklükleri kar veya zarar hesaplarında muhasebeleştirilir. Diğer varlıklardan veya varlık Şirketlerinden bağımsız olarak nakit akımı yaratan en küçük ayrıştırlabilir varlık grubu nakit yaratan birim olarak tanımlanır. Nakit yaratan birimler kapsamında kayıtlara alınan değer düşüklüğü birimdeki (birim grubu) diğer varlıkların kayıtlı değerinden orantısal olarak düşülür.

Diğer varlıklarda önceki dönemlerde ayrılan değer düşüklükleri her raporlama döneminde değer düşüklüğünün azalması veya değer düşüklüğünün geçerli olmadığına dair göstergelerin olması durumunda tekrar değerlendirilir.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Değer düşüklüğü, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde değişiklik olması durumunda iptal edilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olan kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmayacak şekilde muhasebeleştirilir.

### **Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

Özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşaaı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri o özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri katlanılan dönem içerisinde gider olarak finansal tablolara alınır. Şirket'te aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

### **Kur değişiminin etkileri**

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir.

Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiştir.

### **Hisse başına kazanç**

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de Şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### **Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

#### **Karşılıklar**

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

**Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar**

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

**Kiralama işlemleri**

*Kiracı Olarak*

**Finansal Kiralama**

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca konsolide kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

**Operasyonel Kiralama**

TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Şirket'in 31.12.2021 dönemine ilişkin kira gideri 16.265 TL ( 31 Aralık 2020: 16.265 TL)'dir.

*Kiralayan Olarak*

**Finansal kiralama işlemleri**

Finansal kiralamaya konu olan varlık bilançoda yapılan net kiralama tutarına eşit bir alacak olarak gösterilir. Faiz geliri kiralayanın kiralanan varlık ile ilgili net yatırım tutarı üzerinden sabit bir dönemsel getiri oranı yaratacak şekilde belirlenir ve ilgili dönemde tahakkuk etmeyen kısmı kazanılmamış faiz geliri olarak tanımlanır.

**Operasyonel kiralama işlemleri**

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları (kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar dahil), gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklara yansıtılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı vergi mükellefi işletmeye ait olmak şartıyla cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

### **Çalışanlara sağlanan faydalar**

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

Şirket, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

### **Kullanılmamış izin hakları**

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

### **Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in değerlendirme hizmet satışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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

### **Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan olaylar**

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü dağıtım kararı alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek ödenecek temettü yükümlülüğü olarak sınıflandırılır.

İlişkili taraf işlemleri;

İlişkili taraf, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ('raporlayan işletme') ilişkili olan kişi veya işletmedir.

A) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

1. raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
2. raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
3. raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

B) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

1. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
2. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
3. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
4. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
5. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenlerde raporlayan işletme ile ilişkilidir,
6. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
7. (a) maddesinin (1) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,
8. İşletmenin veya onun bir parçası olduğu grubun başka bir üyesinin, raporlayan işletmeye veya raporlayan işletmenin ana ortaklığına kilit yönetici personel hizmetleri sunması halinde,

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

### **2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile meydana gelmesi muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

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

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

- a) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır.
- d) Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### 4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

### 6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 6.1. Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

Şirket üst düzey yöneticileri: Erol Aydın, Gürkan Özbay ve Murat Cengiz'dir.

31 Aralık 2021 yılında üst yönetime ödenen ücretler ve huzur hakları toplamı 260.152 TL'dir (31.12.2020: 157.450 TL).

#### 6.2. İlişkili Taraflarla Bakiyeler

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	Ticari	Ticari
	Olmayan	Olmayan
<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (Dipnot 8)</b>		
Murat Cengiz	--	182.992
Gürkan Özbay	--	221.523
Selçuk Erdoğan	--	314.337
Erol Aydın	--	353.553
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.072.405</b>

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<u>Mal ve Hizmet Alışları</u>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>
	<b>Olmayan</b>	<b>Olmayan</b>
Ortaklar	--	23.243
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>23.243</b>

<u>Mal ve Hizmet Satışları</u>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
	<b>Ticari</b>	<b>Ticari</b>
	<b>Olmayan</b>	<b>Olmayan</b>
Ortaklar	--	1.096.452
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.096.452</b>

İlişkili taraflardan uzun vadeli alacaklar:

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar:

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar:

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

## 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

### Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ticari Alacaklar	522.906	144.884
-İlişkili taraflardan alacaklar (dipnot 6)	--	--
-Diğer ticari alacaklar	522.906	144.884
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(7.543)	(2.274)
Şüpheli Ticari Alacaklar	--	11.857
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	--	(11.857)
<b>Toplam</b>	<b>515.363</b>	<b>142.610</b>

### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ticari borçlar	124.617	171.970
-Diğer ticari borçlar	124.617	171.970
Ertelenmiş finansman geliri	(1.830)	(2.784)
Diğer	26.477	19.797
<b>Toplam</b>	<b>149.264</b>	<b>188.983</b>

### Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

## 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31.12.2021	31.12.2020
Ortaklardan Alacaklar	--	1.072.405
Verilen Depozito Ve Teminatlar	156	156
Diğer Çeşitli Alacaklar	13.439	641
<b>Toplam</b>	<b>13.595</b>	<b>1.073.202</b>

### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Personele borçlar	109.077	16.205
Ödenecek vergi ve fonlar	75.759	81.131
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	16.026	2.423
Diğer borçlar	8.897	17.294
<b>Toplam</b>	<b>209.759</b>	<b>117.053</b>

### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

## 9. STOKLAR

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

## 10. CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur.)

## 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	5.081	25.629
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	5.081	25.629
Gelecek aylara ait giderler	16.198	16.025
<b>Toplam</b>	<b>21.279</b>	<b>41.654</b>

### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler

	31.12.2021	31.12.2020
Alınan sipariş avansları	48.938	31.991
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları	48.938	31.991
<b>Toplam</b>	<b>48.938</b>	<b>31.593</b>

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Maliyet Bedeli	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>31 Aralık 2019 bakiye</b>	--	<b>149.927</b>	<b>33.251</b>	<b>183.178</b>
Girişler	--	3.898	--	3.898
Çıkışlar	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2020 bakiye</b>	--	<b>153.825</b>	<b>33.251</b>	<b>187.076</b>
Girişler	--	40.708	100.000	140.708
Çıkışlar	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2021 bakiye</b>	--	<b>194.533</b>	<b>133.251</b>	<b>327.784</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
<b>31 Aralık 2019 bakiye</b>	--	<b>(85.163)</b>	<b>(21.479)</b>	<b>(106.642)</b>
Dönem gideri	--	(25.280)	(5.100)	(30.380)
Çıkışlar	--	--	--	--
Düzeltilme	--	6.586	(70)	6.516
<b>31 Aralık 2020 bakiye</b>	--	<b>(103.857)</b>	<b>(26.649)</b>	<b>(130.506)</b>
Dönem gideri	--	(30.677)	(28.368)	(59.045)
Çıkışlar	--	--	--	--
Düzeltilme	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2021 bakiye</b>	--	<b>(134.534)</b>	<b>(55.017)</b>	<b>(189.551)</b>
<b>31 Aralık 2020 net değer</b>	--	<b>49.968</b>	<b>6.602</b>	<b>56.570</b>
<b>31 Aralık 2021 net değer</b>	--	<b>59.999</b>	<b>78.234</b>	<b>138.233</b>

**14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR**

Yoktur. (31 Aralık 2020: Yoktur.)

**15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR**

Yoktur. (31 Aralık 2020: Yoktur.)

**16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**17. ŞEREFİYE**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

## 19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

### Kiracı Olarak Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### Operasyonel kiralama işlemleri

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Şirket'in 31.12.2021 dönemine ilişkin kira gideri 16.265 TL ( 31 Aralık 2020: 16.265 TL)'dir.

31.12.2021	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2021 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	32.529	16.265	16.264
<b>Toplam</b>	<b>32.529</b>	<b>16.265</b>	<b>16.264</b>

31.12.2020	Kullanım Hakkı	İtfa Gideri (-)	31.12.2020 Net Değeri
İşyeri Kira Gideri	48.794	16.265	32.529
<b>Toplam</b>	<b>48.794</b>	<b>16.265</b>	<b>32.529</b>

### Kiralayan Olarak Finansal kiralama işlemleri

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**

Şüpheli Ticari Alacaklar haricinde varlıklarda değer düşüklüğü bulunmamaktadır (Dipnot 7).

**22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

	31.12.2021	31.12.2020
5510 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	14.467	6.493
6661 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	1.528	3.338
27103 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	9.978	--
<b>Toplam</b>	<b>25.973</b>	<b>9.831</b>

**23. BORÇLANMA MALİYETLERİ**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**a-) Karşılıklar**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**Uzun Vadeli Karşılıklar**

Kıdem Tazminatı Karşılığı dışında Uzun Vadeli Karşılık bulunmamaktadır (Dipnot: 26).

**b-) Davalar**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**c-) Koşullu Varlık/Yükümlülükler**

***Koşullu Varlıklar***

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

***Koşullu yükümlülükler***

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**d-) Teminat rehin İpotekler**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**25. TAAHHÜTLER**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

*Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Borçlar*

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

*Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar*

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	70.831	56.181
<b>Toplam</b>	<b>70.831</b>	<b>56.181</b>

Dönem İçerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Dönem Başı Kıdem Tazminatları	56.181	18.937
Faiz Maliyeti	22	9.466
Cari Hizmet Maaliyetleri	14.628	19.206
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	--	8.572
<b>Dönem Sonu</b>	<b>70.831</b>	<b>56.181</b>

Cari ve önceki dönem kıdem tazminatı karşılık gelir/giderinin tamamı Esas Faaliyetlerden Gelirler veya Esas Faaliyetlerden Giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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 tutar her hizmet yılı için en fazla T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı ile sınırlı olmak üzere, bir aylık maaşa eşittir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") kapsamında kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Cari ve önceki dönem itibarıyla yükümlülüğü hesaplamaları için kullanılan aktüer varsayımlar aşağıdadır.

Emeklilik yaşı: Bireylerin en erken emekli olabileceği yaş olarak dikkate alınmıştır.

İskonto oranı: Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti olarak belirlenmiştir.

Reel maaş artış oranı: Personelin emekli olacağı yıla kadar her yıl enflasyon oranında zam alacağı tahmin edilmiştir.

Kıdem tazminatı tavanı: T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı olarak belirlenmiştir.

Kıdem tazminatı alarak işten ayrılma olasılığı: Şirket yönetimi tarafından geçmiş yıl verilerinin değerlendirilmesi ile ulaşılan sonuç olarak belirlenmiştir.

	31.12.2021	31.12.2020
İskonto Oranı	24,60%	13,50%
Enflasyon Oranı	20,00%	9,00%
Net İskonto Oranı	3,83%	4,13%
Reel Maaş Artış Oranı	20,00%	9,00%
Kıdem Tazminatı Alarak İşten Ayrılma Olasılığı	100%	100%
Kıdem Tazminatı Tavanı	8.285	7.117

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa Vadeli Diğer Varlıklar**

	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	20.299	28.881
İş Avansları	66.966	--
Personele verilen avanslar	--	8.800
<b>Toplam</b>	<b>87.265</b>	<b>37.681</b>

**Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Esas Sermaye**

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla sermayesi 1.000.000 TL (31.12.2020: 1.000.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdadır.

Adı Soyadı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	TL	Pay	TL	Pay
Erol AYDIN	490.000	490	490.000	490
Gürkan ÖZBAY	250.000	250	250.000	250
Murat CENGİZ	212.000	212	212.000	212
Selçuk ERDOĞAN	48.000	48	48.000	48
<b>Toplam</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>

Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL nominal değerinde 1.000 adet paya bölünmüştür.

**Paylara İlişkin Primler**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler**

**Diğer Kazanç/Kayıp (Aktüeryal Kazanç/(Kayıp))**

	31.12.2021	31.12.2020
Devir	(15.479)	(8.793)
Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	--	(16.690)
Ertelenen Vergi Varlığı	--	10.004
<b>Toplam</b>	<b>(15.479)</b>	<b>(15.479)</b>

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	31.12.2021	31.12.2020
Dönem başı	14.800	--
Cari dönemde ayrılanlar toplamı	32.175	14.800
<b>Toplam</b>	<b>46.975</b>	<b>14.800</b>

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	612.645	28.522
<b>Toplam</b>	<b>612.645</b>	<b>28.522</b>

**29. HASILAT**

	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Yurtiçi Satışlar	2.480.819	2.547.061
Diğer Gelirler	25.972	9.831
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>2.506.791</b>	<b>2.556.892</b>
<b>Satış İndirimleri (-)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Net Satışlar</b>	<b>2.506.791</b>	<b>2.556.892</b>
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(2.026.120)	(1.494.406)
<b>Toplam</b>	<b>(2.026.120)</b>	<b>(1.494.406)</b>

<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>	<b>480.671</b>	<b>1.062.486</b>
-------------------------	----------------	------------------

Niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

<b>Satılan Hizmet Maliyetleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Ofis Kırtasiye Masrafları	1.271	1.629
Temizlik Giderleri	2.342	-
Noter-Tapu-Belediye Harç Giderleri	219.836	366.586
Aidat Giderleri	15.300	9.090
Su Elektrik Gaz Giderleri	3.663	32.138
Personel Ücret ve Giderleri	451.103	157.861
Sigorta Giderleri	18.885	20.415
Kira Giderleri	57.570	37.838
Değerleme Hizmet Giderleri	1.049.194	664.519
Binek Oto Yakıt ve Diğer Giderleri	2.639	60.269
Personel Servis ve Ulaşım Giderleri	--	3.227
Bilgi İşlem Giderleri	19.625	12.467
Bakım ve Onarım Giderleri	--	11.883
Amortisman ve Tükenme Payları	75.310	46.645
Küçük Demirbaş Giderleri	3.512	-
Temsil İkram ve Ağırılama	1.525	38.959
Özel İletişim Vergisi	--	5.681
Kıdem Tazminatı Karşılığı (Not:26)	14.650	19.206
Haberleşme Giderleri	20.282	-
Diğer Giderler	69.413	5.993
<b>Toplam</b>	<b>2.026.120</b>	<b>1.494.406</b>

**30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

**31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

31.1. Şirket'in genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Genel Yönetim Giderleri	(449.494)	(282.214)
<b>Toplam</b>	<b>(449.494)</b>	<b>(282.214)</b>

31.2. Niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Huzur Hakkı	274.272	157.450
Yemek Giderleri	31.608	-
Muhasebe ve Denetim Ücret Giderleri (-)	30.173	51.228
Konaklama Seyahat Giderleri	9.897	-
Temsil İkram ve Ağırılama	4.230	15.387
Meslek Odaları Giderleri	4.624	10.381
Noter Giderleri	752	1.499
Kira Giderleri	14.605	21.000
Avukatlık Giderleri	54.013	-
Dışardan Sağ. Diğer Fayda /Hizmet Gid.	19.716	592
Beyanname Damga Vergisi Giderleri	3.735	3.232
Diğer Giderler	1.869	21.445
<b>Toplam</b>	<b>449.494</b>	<b>282.214</b>

**Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri**

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

**32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

*Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar*

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Kur farkı gelirleri	5.414	--
Konusu kalmayan karşılıklar	11.857	--
Tavsiye ve danışmanlık giderleri	4.104	2.786
Diğer	120	--
<b>Toplam</b>	<b>21.495</b>	<b>2.786</b>

*Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler*

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Karşılık giderleri	--	1.952
Kur farkı giderleri	3.551	9.128
Ertelenmiş finansman giderleri	10.327	2.274
7326 sayılı kanun maddesine bağlı giderler (*)	1.205.859	--
<b>Toplam</b>	<b>1.219.737</b>	<b>13.354</b>

(\*) Şirket'in, 09/06/2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7326 Sayılı Kanunun 6/3 maddesi gereğince, 14/08/2021 tarihinde kasa mevcudu beyan ederek ödemiş olduğu kanunen kabul edilmeyen giderlerdir.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

### 33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

*Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar*

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

*Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gider ve Zararlar*

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

### 34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

<b>Amortisman ve İtfa Giderleri</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Hizmet Üretim Giderleri	59.045	25.200
Genel Yönetim Giderleri	--	21.445
<b>Toplam</b>	<b>59.045</b>	<b>46.645</b>

<b>Personel Giderleri</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Satışların Maliyeti	451.103	157.861
<b>Toplam</b>	<b>451.103</b>	<b>157.861</b>

### 35. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

**Finansman Gelirleri**

**Finansman Gelirleri**

	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Faiz Gelirleri	153.700	85.533
<b>Toplam</b>	<b>153.700</b>	<b>85.533</b>

**Finansman Giderleri**

	<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Faiz Giderleri	24.368	52.003
<b>Toplam</b>	<b>24.368</b>	<b>52.003</b>

### 36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur.)

### 37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur.)

### 38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/ Geliri</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Dönem Kurumlar Vergisi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılığı (-)	(40.470)	(195.227)
Ertelenmiş Vergi Gideri/ Geliri	11.760	(1.471)
<b>Toplam</b>	<b>(28.710)</b>	<b>(196.698)</b>

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

---

### *Kurumlar Vergisi*

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

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %25’dir (2020: %22). Ancak, 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 91inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10uncu madde uyarınca kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kazançları üzerinden ödenmesi gereken kurumlar vergisinin %22 oranıyla hesaplanması ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir. Bu süre zarfında Bakanlar Kurulu’na %22 oranını %20 oranına kadar indirme yetkisi verilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 (2020: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir. Yapılan Kanun değişikliği ile 2018, 2019 ve 2020 yılları için bu oran %22 olarak belirlenmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilerle yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı, 31 Aralık 2017 itibarıyla kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

### *Gelir Vergisi Stopajı*

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 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

*Ertelenmiş Vergi*

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %23'dir. (2020: %22).

*Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri*

	31.12.2021	31.12.2020
Ertelenen vergi varlıkları	37.518	10.004
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(15.754)	--
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>21.764</b>	<b>10.004</b>

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2020
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar)	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.)
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri</b>				
Kıdem Tazminatı Karşılığı	70.831	17.708	56.181	12.360
Verilen Sipariş Avansları	22.105	5.526	--	--
Kredi Faiz Tahakkuku	647	162		
Alacak Reeskontları	7.543	1.886	2.275	501
Şüpheli Alacak Karşılığı	--	--	10.200	2.244
Maddi ve Maddi Olm.Dur. Var. Amort.	32.530	8.133	146.771	32.290
Kullanım Hakkı Varlıkları	16.412	4.103	40.403	8.889
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>150.068</b>	<b>37.518</b>	<b>255.830</b>	<b>56.284</b>
Borç Reeskontları	(1.830)	(458)	(2.777)	(612)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar amortisman	(61.183)	(15.296)	(205.973)	(45.314)
Diğer	--	--	(1.609)	(354)
<b>Ertelenen vergi yükümlülükleri</b>	<b>(63.013)</b>	<b>(15.754)</b>	<b>(210.359)</b>	<b>(46.280)</b>
<b>Toplam</b>	<b>87.055</b>	<b>21.764</b>	<b>45.471</b>	<b>10.004</b>

### 39. PAY BAŞINA KAZANÇ

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdadır:

Hisse Başına Kazanç/ Zarar	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Dönem Karı/ Zararı	(1.066.443,0)	606.536,0
Hisse Sayısı	1.000,0	1.000,0
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	(1.066,44)	606,54

### 40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

#### 41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

#### 42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

#### 43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

#### 44. FİNANSAL ARAÇLAR

##### 44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2021	31.12.2020
Kasa	10.110	3.430
Banka	382.777	692.869
- Vadesiz Mevduat	382.777	692.869
- Vadeli Mevduat	--	--
<b>Toplam</b>	<b>392.887</b>	<b>696.299</b>

Şirket'in banka hesaplarında bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2020: Yoktur.)

##### 44.2. Finansal Yatırımlar

###### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

###### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

##### 44.3. Finansal Yükümlülükler

###### *Kısa Vadeli Borçlanmalar*

	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli kira yükümlülükleri	16.412	25.271
Kredi kartı borçları	25.705	21.559
<b>Toplam</b>	<b>42.117</b>	<b>46.830</b>

###### *Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları*

	31.12.2021	31.12.2020
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	83.869	--
<b>Toplam</b>	<b>83.869</b>	<b>--</b>

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Uzun vadeli banka kredileri	24.049	--
Uzun vadeli kira yükümlülükleri	--	15.132
<b>Toplam</b>	<b>24.049</b>	<b>15.132</b>

**31 Aralık 2021**

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Tutar</b>	<b>Sabit faiz aralığı %</b>	<b>TL Değeri</b>
Kira yükümlülükleri	TL	16.412	16,05	16.412
<b>Toplam</b>		<b>16.412</b>		<b>16.412</b>

**Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

Banka kredileri	TL	83.869	24,97	83.869
<b>Toplam</b>		<b>83.869</b>		<b>83.869</b>

**Uzun Vadeli Borçlanmalar**

Banka kredileri	TL	24.049	24,97	24.049
<b>Toplam</b>		<b>24.049</b>		<b>24.049</b>

**31 Aralık 2020**

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Tutar</b>	<b>Sabit faiz aralığı %</b>	<b>TL Değeri</b>
Kira yükümlülükleri	TL	25.271	16,05	25.271
<b>Toplam</b>		<b>25.271</b>		<b>25.271</b>

**Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

Banka kredileri	TL	--	--	--
<b>Toplam</b>		<b>--</b>		<b>--</b>

**Uzun Vadeli Borçlanmalar**

Kira yükümlülükleri	TL	15.132	16,05	15.132
<b>Toplam</b>		<b>15.132</b>		<b>15.132</b>

#### 45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Dipnot 28'te belirtilen çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri ve birikmiş karları içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

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

Sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak Şirket'in sermaye yönetiminde borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Borçlar	644.706	456.170
Nakit ve Nakit Benzeri Değerler (-)	(392.887)	(696.299)
<b>Net Borç</b>	<b>251.819</b>	<b>(240.129)</b>
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>577.698</b>	<b>1.634.379</b>
<b>Net Borç/Özkaynaklar Oranı</b>	<b>0,44</b>	<b>-14,69%</b>

#### Finansal araçlar kategorileri

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Finansal varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	392.887	696.299
Ticari alacaklar	515.363	142.610
Diğer alacaklar	13.595	1.073.202
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	107.918	--
Kiralama yükümlülükleri	42.117	61.962
Ticari borçlar	149.264	188.983
Diğer borçlar	209.759	117.053

#### Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar, ilişkili taraflara borçlar, finansal borçlar ve diğer parasal yükümlülüklerin iskonto edilmiş kayıtlı değerleri ile birlikte gerçeğe uygun değerine yaklaşık tutarlar üzerinden gösterildiği tahmin edilmekte olup yılsonu kurlarıyla çevrilen dövizle dayalı olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilmektedir.

#### Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

### Kur riski yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

Şirket'in 31.12.2021 ve 31.12.2020 itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve borcu bulunmamaktadır.

### Kredi riski yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

### Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31.12.2021

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	522.906	-	13.595	382.777	10.110
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	522.906	-	13.595	382.777	10.110
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

31.12.2020

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Tarafa	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	146.541	1.072.405	798	692.869	3.430
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	146.541	1.072.405	798	692.869	3.430
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-

Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

### Likidite risk yönetimi

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

### Likidite riski tabloları

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31 Aralık 2021						
Cari Dönem						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>						
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	124.330	124.330	26.849	73.432	24.049	
Finansal borçlar	107.918	107.918	22.746	61.123	24.049	
Diğer finansal yükümlükler	16.412	16.412	4.103	12.309	--	
<b>Beklenen vadeler</b>						
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	359.023	334.376	334.376	--	--	
Ticari borçlar	149.264	124.617	124.617	--	--	
Diğer borçlar	209.759	209.759	209.759	--	--	
<b>Toplam</b>	<b>483.353</b>	<b>458.706</b>	<b>361.225</b>	<b>73.432</b>	<b>24.049</b>	

EKSEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
31.12.2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

<b>31 Aralık 2020</b>					
<b>Cari Dönem</b>					
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aya kadar</b>	<b>3 – 12 ay arası</b>	<b>1 - 5 yıl arası</b>
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>40.403</b>	<b>40.403</b>	<b>6.317</b>	<b>18.954</b>	<b>15.132</b>
Diğer finansal yükümlükler	40.403	40.403	6.317	18.954	15.132
<b>Beklenen vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>	<b>306.036</b>	<b>289.023</b>	<b>289.023</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Ticari borçlar	188.983	171.970	171.970	--	--
Diğer borçlar	117.053	117.053	117.053	--	--
<b>Toplam</b>	<b>346.439</b>	<b>329.426</b>	<b>295.340</b>	<b>18.954</b>	<b>15.132</b>

#### 46. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülatif amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

#### 47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

47.1. Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemi için 8.285 TL'ye yükseltilmiştir.

#### 48. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).