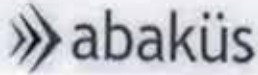


**REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
ANONİM ŞİRKETİ**

01.01 – 31.12.2021 Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu



BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. 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.



<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<b><i>Hasılatın Muhasebeleştirilmesi</i></b> Şirket gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.  Şirket'in faaliyet konusunun hizmet sunumu olması, hasılatın kaydedilmesi, gelirin zamanında ve doğru şekilde tespit edilmesi açısından kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetim prosedürümüz hasılatın kaydedilmesinin doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.  Hasılatın doğru döneme kaydedilmeme riskine ilişkin sürece dair Yönetim'in uyguladığı kontroller test edilmiştir. Şirket'in satış süreçleri incelenmiştir.  Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki koşullara ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.  Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır. Şirket'in yaptığı satışlara ilişkin fatura örnekleri temin edilmiş ve incelenmiştir. Ayrıca muavin kayıtlarından faturaların kayıtlara doğru şekilde intikal ettirilip ettirilmediği kontrol edilmiştir.

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların 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 bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciligimizi 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri 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 hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



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

## 6. Diğer Husus

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre Şirket'in özkaynak tutarı sermayesinin yarısının altında kalmaktadır.

### B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca hazırlanması gereken Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkında denetçi raporu Şirkette bu komite oluşmadığından dolayı hazırlanamamıştır.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Doğuş Bektaş'tır.

Abaküs Bağımsız Denetim A.Ş.

Doğuş BEKTAŞ  
Sorumlu Denetçi, SMMM



İstanbul, 22 Mart 2022

Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.2021- 31.12.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.2020- 31.12.2020
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	37	195.441	(43.474)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		(61.707)	(6.595)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	22-27	(86.020)	(8.244)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	27-36	24.313	1.649
- Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	27-36	24.313	1.649
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		(61.707)	(6.595)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		133.734	(50.069)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



	Sayfa No.
<b>İÇİNDEKİLER</b>	
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR	
NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ	26
NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	26
NOT 5 – FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	26
NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 8 – BORÇLANMALAR	27
NOT 9 – DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	27
NOT 10 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27
NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
NOT 12 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
NOT 13 – STOKLAR	28
NOT 14 – CANLI VARLIKLAR	29
NOT 15 – MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN ALACAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
NOT 16 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEREN YATIRIMLAR	29
NOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
NOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR	29
NOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	30
NOT 20 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	30
NOT 21 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR İLE TAAHHÜTLER	31
NOT 22 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR	32
NOT 23 – EMEKLİLİK PLANLARI	33
NOT 24 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33
NOT 25 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	33
NOT 26 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 27 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34
NOT 28 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 29 – FAALİYET GİDERLERİ	36
NOT 30 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
NOT 31 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	37
NOT 32 – YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	37
NOT 33 – FİNANSMAN GİDERLERİ	37
NOT 34 – FİNANSMAN GELİRLERİ	37
NOT 35 – SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	37
NOT 36 – GELİR VERGİLERİ	38
NOT 37 – PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP	40
NOT 38 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40
NOT 39 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41
NOT 40 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDE AÇIKLAMALAR)	49
NOT 41 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	50
NOT 42 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	50



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 Tarihleri İtibariyle Finansal Durum Tabloları**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.100.160</b>	<b>1.391.022</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	302.794	240.367
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	1.516.268	953.403
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	189.259	96.473
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar	15	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	24	42.239	72.391
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	49.600	28.388
(Ara Toplam)		2.100.160	1.391.022
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	35	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>525.834</b>	<b>361.865</b>
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	325	325
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	-	-
Maddi Duran Varlıklar	18	232.203	142.190
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	7.225	-
Peşin Ödenmiş Giderler	24	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	286.081	219.350
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.625.994</b>	<b>1.752.887</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 Tarihleri İtibariyle Finansal Durum Tabloları**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.360.509</b>	<b>669.784</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	3.191	6.711
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	923.142	351.809
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar	22	127.495	105.500
Diğer Borçlar	11	72.471	89.984
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11-38	72.471	89.984
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	20	-	-
Ertelenmiş Gelirler	24	98.126	60.131
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	15	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	36	26.504	4.678
Kısa Vadeli Karşılıklar		32.956	16.650
Çalışanlara Sağ. Faydalara İliş. Kısa Vad. Kar.	22	32.956	16.650
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	21	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	76.624	34.321
(Ara toplam)		1.360.509	669.784
Sattı Amaçlı Sımf. Varlık Gruplarına İliş. Yük.	35	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>801.526</b>	<b>752.878</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Ertelenmiş Gelirler	24	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		801.526	752.878
Çalışanlara Sağ. Faydalara İliş. Uzun Vad. Kar.	22	444.526	332.378
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	21	357.000	420.500
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>463.959</b>	<b>330.225</b>
Ödenmiş Sermaye	27	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	380	380
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(182.467)	(120.760)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	27	(182.467)	(120.760)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	234.844	234.844
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	27	(784.239)	(740.765)
Net Dönem Karı/Zararı	37	195.441	(43.474)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.625.994</b>	<b>1.752.887</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

		Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	Dipnot Referansları	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	28	8.682.950	6.322.929
Satışların Maliyeti (-)	28	(7.855.685)	(5.607.776)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/ (Zarar)</b>		<b>827.265</b>	<b>715.153</b>
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	28	-	-
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	28	-	-
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar/ (Zarar)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>		<b>827.265</b>	<b>715.153</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	29-30	(656.746)	(739.796)
Pazarlama Giderleri (-)		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	316.046	288.708
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(191.207)	(179.433)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>295.358</b>	<b>84.632</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>295.358</b>	<b>84.632</b>
Finansman Giderleri (-)	33	(8.037)	(10.417)
Finansman Gelirleri	34	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>287.321</b>	<b>74.215</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/(Geliri)	36	(91.880)	(117.689)
- Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	36	(134.298)	(81.811)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	36	42.418	(35.878)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	37	<b>195.441</b>	<b>(43.474)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	35	<b>-</b>	<b>-</b>
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	37	195.441	(0,043)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	37	0,195	(0,043)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	37	-	-

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine Ait Özkaynak Değişim Tabloları  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Dipnot Ref.	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Plan. Yen. Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020</b>		<b>660.000</b>	<b>380</b>	<b>234.844</b>	<b>(114.165)</b>	<b>(699.772)</b>	<b>(40.993)</b>	<b>40.294</b>
Transferler	27	-	-	-	-	(40.993)	40.993	-
Sermaye artırımını	27	340.000	-	-	-	-	-	340.000
Toplam kapsamlı gelir	27-37	-	-	-	(6.595)	-	(43.474)	(50.069)
<b>31 Aralık 2020</b>		<b>1.000.000</b>	<b>380</b>	<b>234.844</b>	<b>(120.760)</b>	<b>(740.765)</b>	<b>(43.474)</b>	<b>330.225</b>

	Dipnot Ref.	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Plan. Yen. Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2021</b>		<b>1.000.000</b>	<b>380</b>	<b>234.844</b>	<b>(120.760)</b>	<b>(740.765)</b>	<b>(43.474)</b>	<b>330.225</b>
Transferler	27	-	-	-	-	(43.474)	43.474	-
Toplam kapsamlı gelir	27-37	-	-	-	(61.707)	-	195.441	133.734
<b>31 Aralık 2021</b>		<b>1.000.000</b>	<b>380</b>	<b>234.844</b>	<b>(182.467)</b>	<b>(784.239)</b>	<b>195.441</b>	<b>463.959</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****01 Ocak - 31 Aralık 2021 ve 01 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemlerine Ait Nakit Akış Tabloları**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak belirtilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Geçmiş	
		31.12.2021	31.12.2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem net karı / (zararı)	37	195.441	(43.474)
<b>Dönem net karı / zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18-19	53.102	42.406
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	22	42.434	188.629
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	36	91.880	117.689
Dava karşılık giderleri ile ilgili düzeltmeler		(63.500)	75.464
Diğer düzeltmeler		-	(63.528)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	10	(562.865)	(212.590)
Diğer alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	11	(92.786)	333.885
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim artış / azalışla ilgili düzeltmeler	24	30.152	61.969
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	26	(21.212)	(10.285)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	10	571.333	(260.618)
Çalışanlara sağlanan fayda kapsamındaki borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	22	21.995	11.913
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	24	37.995	11.924
Diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	11	(17.513)	52.729
Faaliyetlerle ilgili diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış (azalış)	21-26	42.303	(274.793)
Ödenen vergiler	36	(112.472)	(77.133)
Ödenen kıdem tazminatları	22	-	(20.102)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları (A)</b>		<b>216.287</b>	<b>(65.915)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	18	(140.552)	(36.368)
Maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	19	(9.788)	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları (B)</b>		<b>(150.340)</b>	<b>(36.368)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Sermaye artırımı	27	-	340.000
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları	8	(3.520)	(26.592)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit akışları (C)</b>		<b>(3.520)</b>	<b>313.408</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / azalış (D=A+B+C)</b>		<b>62.427</b>	<b>211.125</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri (E)</b>	<b>6</b>	<b>240.367</b>	<b>29.242</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (D+E)</b>	<b>6</b>	<b>302.794</b>	<b>240.367</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### **Not 1 – Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu**

Şirket 2004 yılında İstanbul'da kurulmuştur.

Şirket'in esas faaliyet konusu her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların bağımsız ve tarafsız olarak ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmaktır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No-62.3 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliği uyarınca "lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri" listesinde ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı uyarınca "bankalara değerlendirme hizmeti vermeye yetkili kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 21'dir (31.12.2020: 18).

Şirket'in merkez adresi "Büyükdere Cad. Reşit Rıza Sok. Ahmet Esin İş Merkezi No:4 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul" adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in; 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı şöyledir:

Adı/Unvanı	31.12.2021		31.12.2020	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Cevdet Dinemit	48,00	480.000	48,00	480.000
Berrin Kurtuluş Sever	41,00	410.000	41,00	410.000
Eren Kurt	10,00	100.000	10,00	100.000
Ahmet İpek	1,00	10.000	1,00	10.000
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>

Şirketin imtiyazlı hisseleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2020: 1.000.000 TL).

Şirket sermaye beheri 1 TL olan 1.000.000 adet (31.12.2020: 1.000.000 adet) hisseden oluşmuştur.

### **Not 2 – Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**

#### **A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

##### **Uygulanan Finansal Raporlama Standartları**

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi ile Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

#### İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Tarafların Açıklamaları Standardı"; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan şirketler, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler ile diğer kilit yönetici personeller "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır. Kilit yönetici personel, Şirket'in, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dahil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişileri kapsamaktadır (Not 38).

Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak ilişki içinde olduğu şirketlerle olan bakiyeleri ve onlarla yaptığı her türlü işlemler Not 38'de sunulmuştur.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Şirket'in bir muhasebe politikasını geriye dönük olarak uygulaması veya bir işletmenin finansal tablolarındaki kalemleri geriye dönük olarak düzeltmesi ya da finansal tablolarındaki kalemleri yeniden sınıflandırması durumunda; asgaride 3 dönem finansal durum tablosu (bilanço), diğer tabloların (kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akışları tablosu, özkaynak değişim tablosu) her biri için 2'şer dönem tablo ile ilgili dipnotlar sunulur.

Şirket finansal durum tablosunun sunumunu aşağıda belirtilen dönemler itibariyle yapar:

- cari dönem sonu itibariyle,
- önceki dönem sonu itibariyle, ve
- en erken karşılaştırmalı dönemin başlangıcı itibariyle.

#### Raporlama Para Birimine İlişkin Açıklama

Şirket'in sunum para birimi Türk Lirası (TL)'dir. 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki finansal tablolar Türk Lirası "TL" cinsinden sunulmuştur.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle T.C. Merkez Bankası tarafından yayınlanan yabancı para birimlerinin kapanış kurları aşağıda belirtilmiştir.

Döviz Cinsi	Döviz Kurları (TL/Döviz Birimi)	
	31.12.2021	31.12.2020
USD	12,9775	7,3405
AVRO	14,6823	9,0079

### İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre Şirket'in özkaynak tutarı sermayesinin yarısının altında kalmaktadır.

### Netleştirme

Varlıklar - borçlar ve gelir - giderler, Standart veya Yorumlar öngörmediği veya izin vermediği sürece, mahsup edilmemektedir. 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 eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler. Varlıkların, örneğin stok değer düşüklük karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı gibi, düzenleyici hesaplar düşüldükten sonra net tutarıyla gösterilmesi netleştirme değildir.

### Yeni ve düzeltilmiş 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 Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) / TFRS ve TMS/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.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

#### **TFRS 7 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;**

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

**TFRS 16 "Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları" kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;**

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;**

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

**TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 Maddi duran varlıklarda yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları"nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

### TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### B. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır.

Aşağıdakiler muhasebe politikalarında değişiklik sayılmaz;

- Daha önce meydana gelenlerden özü itibariyle farklı olan işlem veya olaylar için bir muhasebe politikasının uygulanması,

- Daha önce ortaya çıkmamış veya önem arz etmemiş işlem veya olaylar için yeni bir muhasebe politikasının uygulanması.

Şirket tarafından dönemler itibariyle tutarlılık ilkesi gereği aynı muhasebe politikaları uygulanmaktadır.

### C. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Finansal Araçlar

#### Finansal Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak iki 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.

"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, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal yatırımlar hesap grubu haricinde, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

<b><u>Finansal varlıklar</u></b>	<b><u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u></b>	<b><u>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u></b>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Türev finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

<u>Finansal yükümlülükler</u>	<u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u>	<u>IFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u>
Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Finansal kiralama borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Factoring borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların tahakkuk eden faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir. Vadeli mevduat hesapları, bilanço tarihi itibarıyla, tahakkuk etmiş faizlerini de içermektedir.

### Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan ticari alacaklar ile ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmektedir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Alınan çeklerden vadesi bilanço tarihini aşanlar, ticari alacaklar içinde gösterilmekte olup, Libor oranları kullanılarak reeskonto tabi tutulmaktadır.

Ticari alacakların tahsil edilemeyeceğinin muhtemel olması halinde ticari alacaklar için bir karşılık kayda alınır. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler. Şüpheli alacak karşılığı, belirlendiği dönemde gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık matrisi kullanılmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir.

#### Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetlerinde ölçülenler veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler olarak sınıflanır. Ticari amaçla elde tutulan olarak sınıflandırılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değerlerinden ölçülürler ve net kazanç ve kayıplar, faiz giderleriyle birlikte kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket'in gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

#### Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz metodu kullanılarak itfa edilmiş maliyetlerinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir 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.

Şirket, taahhüt edilmiş bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder.

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin 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 hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu 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.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kaleminin maliyeti, sadece aşağıdaki koşulların oluşması durumunda varlık olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır:

- Bu kalemle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının muhtemel olması ve
- İlgili kalemin maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

Varlık olarak muhasebeleştirilme koşullarını sağlayan bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeli ile ölçülür. Takip eden dönemlerde ise maliyet veya yeniden değerlendirme yöntemlerinden biri kullanılarak değerlendirilir.

Duran varlıkların ilk maliyetleri, gümrük vergilerini, iade edilmeyen alım vergilerini, varlık çalışır hale ve kullanım yerine getirilene kadar oluşan direkt maliyetlerini de içeren satın alım fiyatından oluşur.

Maliyet modeli, maddi ve maddi olmayan duran varlığın maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklükleri çıkarılarak sunulmasıdır.

Yeniden değerlendirme modeli; gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde yapılır. Değerleme sonucu ortaya çıkan değer artışları özkaynaklarda değer artış fonu ile ilişkilendirilmekte, değer düşüklükleri ise varsa önceden oluşmuş değer artışlarından düşülmekte, yoksa yatırım faaliyetlerinden giderler hesabına kaydedilerek giderleştirilmektedir.

Bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirildiğinde, yeniden değerlendirme tarihindeki birikmiş amortisman, varlığın brüt defter değerindeki değişikliklerle orantılı olarak düzeltilmekte ve böylece yeniden değerlendirme sonrasındaki varlığın defter değeri, yeniden değerlendirilmiş tutarına eşit olmaktadır.

Şirket'in işletme faaliyetlerinde kullanmak amacıyla stoklarından maddi duran varlıklara yaptığı transferlerde, TMS 2 "Stoklar" ve TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standartlarının hükümleri uygulanmaktadır. Buna göre, transferin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değer esas alınmaktadır.

Amortisman, normal amortisman yöntemine ve kıst esası dikkate alınarak aşağıda belirtilen faydalı ömür ve yöntemlere göre hesaplanır:

	Faydalı Ömür (Yıl)	Yöntem
Döşeme ve demirbaşlar	2-15	Doğrusal
Özel maliyetler	5-10	Doğrusal
Haklar	3	Doğrusal



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Faydalı ömür ve amortisman yöntemi düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak yöntemin ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik fayda ile uyumlu olup olmadığına dikkat edilmektedir.

Maddi duran varlıkların taşınan değerlerinin geriye kazanılamayacağına ilişkin olarak mevcut şartlarda ortaya çıkan olay ve değişikliklerin bulunması durumunda maddi duran varlıkların değerinde bir düşüklüğü olup olmadığı incelenmektedir. Bu tür belirtilerin olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda ilgili aktifler gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Gerçekleşebilir değer, varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri bulunurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akışları o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenir. Tek başına bağımsız olarak büyük tutarlarda nakit girişi oluşturmayan varlıklar için gerçekleşebilir değer, o varlığın ait olduğu nakit oluşturan birim için hesaplanır. İlgili maddi duran varlık, kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman tutarları kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti hesabına kaydedilmektedir.

Şirket tarafından varlıklarda değer düşüklüğü testi yapılmakta olup, bazı varlıkların "ikinci el piyasa değerleri", ikinci el piyasası olmayan varlıklar için ise "amorti olmuş yenileme maliyetleri" dikkate alınarak net satış fiyatları tespit edilmektedir. Bu varlıklar için net satış fiyatları varlıkların net defter değerlerine eşit veya daha fazla olduğundan kullanım değerlerinin hesaplanmasına gerek duyulmamış olup, herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamıştır. Bazı varlıklar için ise (örneğin şerefiye gibi) net satış fiyatlarının tespitinin mümkün olmaması halinde kullanım değerleri esas alınarak değer düşüklüğü testi yapılmalıdır.

Maddi olmayan duran varlıklar, hakları (bilgisayar yazılımları dahil) temsil etmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 31 Aralık 2004 tarihinden sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları, ilgili varlıkların faydalı ömürleri üzerinden, satın alım tarihinden itibaren faydalı ömür senelerini aşmamak kaydıyla doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Maddi olmayan duran varlıkların itfa payları kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti hesabına kaydedilmektedir.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net defter değeri ile satış tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler hesaplarına yansıtılır.

### Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak gösterilir. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının bilanço tarihini takip eden oniki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. Çeşitli olay veya koşullar satış işleminin tamamlanma süresini bir yıldan fazlaya uzatabilir. Söz konusu gecikmenin, işletmenin kontrolü dışındaki olaylar veya koşullar nedeniyle gerçekleşmiş ve işletmenin ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) satışına yönelik satış planının devam etmekte olduğuna dair yeterli kanıt bulunması durumunda; satış işlemini tamamlamak için gerekli olan sürenin uzaması, ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmasını engellemez.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Durdurulan faaliyetler; elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan işletme birimleri olabilir ve

- belirli bir coğrafi bölge faaliyetlerini veya önemli bir iş kolunu ifade eder
- belirli bir coğrafi bölge faaliyetlerini veya önemli bir iş kolunun elden çıkarmak ile ilgili planın bir parçasıdır veya
- tekrar satmak için iktisap edilen bir bağlı ortaklıktır.

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerini veya makul değerini düşük olanı ile değerlendirilir. Makul değerini kayıtlı değerini altına düşüldüğü durumlarda oluşan değer düşüklüğü ilgili dönemin gelir tablosuna gider kaydedilir.

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortisman ve itfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

#### Vergilendirme ve Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergi gideri/geliri, cari vergi giderinin ve ertelenmiş vergi giderinin/gelirinin toplamından oluşur.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir.

Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasalaşmış ya da yasalaşması kesin olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödenmiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü de aynı şekilde netleştirilmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır (bilanço yöntemi/bilanço yükümlülüğü yöntemi). Bu farklar indirilebilir ve vergilendirilebilir olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Vergisel açıdan indirilebilir gider niteliğindeki bütün geçici farklar için, ileriki dönemlerde bu giderlerin indirilmesine yetecek kadar vergiye tabi gelir oluşacağını kuvvetle muhtemel olması gerekmekte ve işlemin bir işletme birleşmesinin parçası olmaması veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmamış olması halinde ertelenmiş vergi varlığında muhasebeleştirilir. Vergiye tabi tüm geçici farklar, ertelenmiş vergi borcunda muhasebeleştirilir. Ancak şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan, bir varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesi sırasında ortaya çıkan veya işletme birleşmesi niteliğinde olmayan işlemlerden kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmez.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Vergi kanunlarına göre henüz kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları ve vergi avantajları, ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir gelir elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilir.

Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibariyle geçerli bulunan yasalasılmış vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır (Not 36).

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

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkullerin ve iştirak hisselerinin, kurucu senetlerinin, intifa senetlerinin ve rüçhan haklarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir.

### Kiralamalar

#### *Şirket - kiracı olarak*

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan bir varlık içermesi (bir varlığın sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanması),
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi (tedarikçinin kullanım süresi boyunca varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir),
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Şirket'in tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması (Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şirket, varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlardan herhangi birinin varlığı halinde sahip olmaktadır:

a) Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme ve değiştirebilme hakkına sahip olması veya

b) Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması:

i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya

ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, yukarıda yer alan söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

#### *Kullanım hakkı varlığı*

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,

c) Şirket tarafından katlanılan başlangıçtaki tüm doğrudan maliyetler ve

d) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve

b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

#### *Kira yükümlülüğü*

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



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

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

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

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

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

#### *Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları*

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

#### *Değişken kira ödemeleri*

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

#### *Kolaylaştırıcı uygulamalar*

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir. Şirket'in cari dönemde 12 aydan uzun kiralama işlemi bulunmamaktadır.

#### *Şirket - kiralayan olarak*

Şirket'in kiralayan olarak kiralamaları bulunmamaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin indirgenmesi için aktüeryal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bunun için de aktüeryal varsayımlar yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi ise indirgemedede kullanılan iskonto oranıdır.

İşten ayrılma sonrasında fayda yükümlülüklerini (kıdem tazminatı karşılıklarını) iskonto etmek için kullanılacak oran, bilanço tarihindeki yüksek kaliteli kurumsal senetlere ilişkin piyasa getirilerine bakılarak belirlenir. Bu gibi senetler için derin bir piyasanın bulunmamasından dolayı, devlet tahvillerinin (bilanço tarihindeki) piyasa getirileri (bileşik faiz oranları) dikkate alınarak reel faiz oranı kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle enflasyonun etkisinden arındırılmış faiz oranı (reel faiz oranı) kullanılmaktadır (Not 22).

Bu çerçevede, iş kanununa tabi finansal kuruluşları tüm personelin emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülük tutarları için, aktüeryal yöntemle "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"na (TMS 19) uygun olarak kıdem tazminatı karşılığı hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan varsayımlar Not 22'de açıklanmıştır.

### Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcut (kuvvetle muhtemel) ise ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Bir karşılığa ilişkin yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli harcamaların bir kısmının veya tamamının diğer bir tarafça tazmin edilmesi beklendiği durumlarda, ilgili tazminat finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Ancak ilgili tazminatın işletmenin yükümlülüğü yerine getirmesi durumunda elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir.

Karşılık ayrılmasında üç yöntemden biri kullanılmaktadır. Bu yöntemlerden ilki, paranın zaman değerinin önemli olması durumunda uygulanmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. İndirgenmiş değer kullanıldığında, zamanın ilerlemesinden dolayı karşılıklarda meydana gelecek artışlar faiz gideri olarak kaydedilir.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Paranın zaman değerinin önemli olduğu karşılıklarda, tahmini nakit akışlarını belirlemede hiçbir risk ve belirsizlik olmadığı varsayılarak, tahmin edilen nakit akışıyla aynı vadedeki devlet tahvillerine dayandırılan risksiz iskonto oranı kullanılarak indirgenmektedir. İkinci yöntem ise, beklenen değer yöntemidir. Bu yöntem, karşılığın büyük bir küme ile ilgili veya çok sayıda olayla ilgili olması durumunda kullanılmakta olup, yükümlülük tüm olası sonuçlar dikkate alınarak tahmin edilmektedir. Üçüncü yöntem ise, tek bir yükümlülüğün veya olayın olması halinde gerçekleşmesi en muhtemel sonuç tahmin edilerek karşılığın finansal tablolara yansıtılmasıdır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmayıp, şarta bağlı varlık, yükümlülükler ve taahhütler olarak değerlendirilerek dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 21).

### Tahakkuk Etmemiş Finansal Gelirler/Giderler

Tahakkuk etmemiş finansal gelirler/giderler, vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca, etkin faiz oranı yöntemi ile hesaplanır ve esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler kalemi altında gösterilir.

### Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanmıştır. Dönem içinde dolaşımda bulunan hisse adedinin ağırlıklı ortalaması kaynaklarda bir artış oluşturmadan basılan hisseler (bedelsiz) göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

### Finansal Risk Yönetimi

#### Tahsilat Riski

Şirket'in tahsilat riski genel olarak ticari alacaklarından dolayı söz konusu olabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeleri ile birlikte piyasa koşulları ışığında değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır. Rapor tarihine kadar oluşan şüpheli alacaklar için karşılık ayrılmıştır (Not 39).

#### Kur Riski

Kur riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğmaktadır. Şirket'in işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerinden doğan dövizli işlemlerinin rapor tarihi itibarıyla bakiyeleri Not 39'da açıklanmıştır.

#### Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin finansal araçlara ilişkin taahhütlerini yerine getirmek için fon temininde güçlüklerle karşılaşma riskini ifade eder. Şirket aktif ve pasiflerinin vadesel dağılımını dengeleyerek likidite riskini yönetmektedir (Not 39).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### **Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket'in para birimi Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket, yabancı para (ilgili işletmenin fonksiyonel para birimi dışındaki para birimleri) cinsinden yapılan işlemleri fonksiyonel para birimi cinsinden ilk kayda alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönem sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilir.

### **Temettü**

Temettü alacakları beyan edildiği dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

### **Ödenmiş Sermaye**

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10 hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır (Not 41).

### **Devlet Teşvik ve Yardımları**

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Şirket'in uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır. Maliyetlere ilişkin devlet bağışları ve teşvikleri karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir.

Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket'in faaliyetlerini etkileyen mevzuat ve kanunların aynı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, TFRS 8, "Faaliyet Bölümleri"nde ki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup buna istinaden finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

### Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosu açısından, nakit; işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı kapsar. Nakit benzerleri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımlardır. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle saptanabilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır. Buna göre, vadesi 3 ay veya daha az olan yatırımlar nakit benzeri yatırım olarak kabul edilir. Özkaynağı temsil eden menkul kıymetlere yapılan yatırımlar, özünde nakit benzerleri olmadıkça, nakit benzeri olarak kabul edilmez (örneğin, vadesine kısa bir süre kala iktisap edilen ve üzerinde belirli bir itfa tarihi bulunan imtiyazlı hisse senetleri).

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

### E. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları ile Belirsizliklerin Kaynakları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibariyle raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimlerin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki dipnotlarda yer verilmiştir:

Not 2/D	Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi
Not 36/B	Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülükleri
Not 22	Kıdem tazminatı karşılığı
Not 2/D, 18, 19	Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
Not 10 ve 39/E	Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı

Bilanço tarihinde, gelecek raporlama döneminde varlık ve yükümlülükler üzerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek belirli bir risk taşıyan ve gelecek dönem ile ilgili olan varsayımlar ve hesaplanma belirsizliğinin kaynakları aşağıda açıklanmıştır.

- Ertelenmiş vergi, ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilir gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda, ertelenmiş vergi aktifi taşınan ve kullanılmayan birikmiş zararlar ile her türlü indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır (Not 36).
- Faydalı ömürlerin belirlenmesi, şüpheli ticari alacak karşılığının belirlenmesi (Not 10 ve 39) ve kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması (Not 22) sırasında da yönetim tarafından bazı varsayımlar ve öngörüler kullanılmıştır.

### **Not 3 – İşletme Birleşmeleri**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### **Not 4 – Diğer İşletmelerdeki Paylar**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### **Not 5 – Faaliyet Bölümlerine Göre Raporlama**

Şirket'in tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, buna istinaden finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır. Şirket, faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede sürdürmüştür, bu nedenle coğrafi bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 6 – Nakit ve Nakit Benzerleri

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kasa</b>	<b>130.418</b>	<b>33.308</b>
-Türk Lirası	21.407	33.308
-Yabancı Para	109.011	-
<b>Banka</b>	<b>172.376</b>	<b>207.059</b>
Vadesiz Mevduatlar	172.376	207.059
-Türk Lirası	169.373	206.942
-Yabancı Para	3.003	117
<b>Toplam</b>	<b>302.794</b>	<b>240.367</b>

### Not 7 – Finansal Yatırımlar

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 8 – Borçlanmalar

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>3.191</b>	<b>6.711</b>
Diğer Finansal Borçlar (*)	3.191	6.711
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

### Not 9 – Diğer Finansal Yükümlülükler

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 10 – Ticari Alacaklar ve Borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.516.268	953.403
- Alıcılar	1.525.069	960.002
- Şüpheli ticari alacaklar	45.923	48.768
- Ticari alacak reeskontu (-)	(8.801)	(6.599)
- Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(45.923)	(48.768)
<b>Ticari Alacaklar Toplamı (Kısa Vadeli)</b>	<b>1.516.268</b>	<b>953.403</b>
<b>Ticari Alacaklar Toplamı (Uzun Vadeli)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ticari alacaklarının ortalama vadesi 29 gündür (31 Aralık 2020: 29 gün).

Vadesi geçmiş olduğu halde değer düşüklüğü karşılığı ayrılmayanlar ve vadesi geçmiş olup değer düşüklüğü karşılığı ayrılanlar ile ilgili yaşlandırma analizi ve ayrılan karşılıklar Not 39-E'de detaylı olarak açıklanmıştır.

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle vadesi geçmemiş ticari alacakların (net) vade analizi Not 39-E'de sunulmuştur.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şüpheli ticari alacak karşılığı ile ilgili hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>01 Ocak itibariyle bakiye</b>	<b>(48.768)</b>	<b>(82.937)</b>
Dönem içi konusu kalmayan ticari alacak karş. (Not 31)	2.845	34.169
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(45.923)</b>	<b>(48.768)</b>

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	923.142	351.809
- Satıcılar	934.010	357.255
- Ticari borç reeskontu (-)	(10.868)	(5.446)
<b>Ticari Borçlar Toplamı (Kısa Vadeli)</b>	<b>923.142</b>	<b>351.809</b>
<b>Ticari Borçlar Toplamı (Uzun Vadeli)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle ticari borçlarının ortalama vadesi 29 gündür (31 Aralık 2020: 32 gün).

### **Not 11 – Diğer Alacaklar ve Borçlar**

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	189.259	96.473
- Vergi dairesinden alacaklar	179.206	10.052
- Verilen depozito ve teminatlar	10.053	86.421
<b>Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)</b>	<b>189.259</b>	<b>96.473</b>
- Verilen depozito ve teminatlar	325	325
<b>Diğer Alacaklar (Uzun Vadeli)</b>	<b>325</b>	<b>325</b>

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	72.471	89.984
- Ortaklara borçlar	72.471	89.984
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	-
<b>Diğer Borçlar (Kısa Vadeli)</b>	<b>72.471</b>	<b>89.984</b>
<b>Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Detayı Not 38'de açıklanmıştır.

### **Not 12 – Finans Sektörü Faalivetlerinden Alacaklar ve Borçlar**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### **Not 13 – Stoklar**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 14 – Canlı Varlıklar

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 15 – Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar ve Yükümlülükler

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 16 – Kullanım Hakkı Varlıkları

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 17 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 18 – Maddi Duran Varlıklar

#### 01 Ocak-31 Aralık 2021

	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
<b>Maliyet</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	264.274	21.407	-	285.681
Özel maliyetler	256.714	119.145	-	375.859
<b>Toplam</b>	<b>520.988</b>	<b>140.552</b>	<b>-</b>	<b>661.540</b>
<b>Eksi: Birikmiş Amortisman</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	(143.268)	(27.773)	-	(171.041)
Özel maliyetler	(235.530)	(22.766)	-	(258.296)
<b>Toplam</b>	<b>(378.798)</b>	<b>(50.539)</b>	<b>-</b>	<b>(429.337)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b>142.190</b>			<b>232.203</b>

#### 01 Ocak-31 Aralık 2020

	01.01.2020	Girışler	Çıkışlar	31.12.2020
<b>Maliyet</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	227.906	36.368	-	264.274
Özel maliyetler	256.714	-	-	256.714
<b>Toplam</b>	<b>484.620</b>	<b>36.368</b>	<b>-</b>	<b>520.988</b>
<b>Eksi: Birikmiş Amortisman</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	(120.458)	(22.810)	-	(143.268)
Özel maliyetler	(216.110)	(19.420)	-	(235.530)
<b>Toplam</b>	<b>(336.568)</b>	<b>(42.230)</b>	<b>-</b>	<b>(378.798)</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar, net</b>	<b>148.052</b>			<b>142.190</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şirket'in hali hazırda kullandığı halde tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Döşeme ve demirbaşlar	93.898	72.248
Özel maliyetler	230.457	185.159
<b>Toplam</b>	<b>324.355</b>	<b>257.407</b>

### Not 19 – Maddi Olmayan Duran Varlıklar

#### A-) Şerefiye:

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

#### B-) Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar:

#### 01 Ocak-31 Aralık 2021

	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	31.12.2021
<b>Maliyet</b>				
Haklar	114.925	9.788	-	124.713
<b>Toplam</b>	<b>114.925</b>	<b>9.788</b>	<b>-</b>	<b>124.713</b>
<b>Eksi: Birikmiş İtfa Payları</b>				
Haklar	(114.925)	(2.563)	-	(117.488)
<b>Toplam</b>	<b>(114.925)</b>	<b>(2.563)</b>	<b>-</b>	<b>(117.488)</b>
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.225</b>

#### 01 Ocak-31 Aralık 2020

	01.01.2020	Girişler	Çıkışlar	31.12.2020
<b>Maliyet</b>				
Haklar	114.925	-	-	114.925
<b>Toplam</b>	<b>114.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.925</b>
<b>Eksi: Birikmiş İtfa Payları</b>				
Haklar	(114.749)	(176)	-	(114.925)
<b>Toplam</b>	<b>(114.749)</b>	<b>(176)</b>	<b>-</b>	<b>(114.925)</b>
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket'in hali hazırda kullandığı halde tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	114.925	114.925
<b>Toplam</b>	<b>114.925</b>	<b>114.925</b>

### Not 20 – Devlet Tesvik ve Yardımları

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### **Not 21 – Karşılıklar, Kosullu Varlık ve Borçlar ile Taahhütler**

#### **Sirket tarafından verilen taahhüt, teminat, rehin ve ipotekler:**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ile taahhüt ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (31.12.2021)</b>	<b>TL Bakiyesi</b>	<b>TOPLAM (TL Cinsinden)</b>
A. Ana Ortaklığın Kendi Tüzel Kişiliği Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. i. Ana Ortaklığın Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıklar Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. ii. Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıkların Kendi Lehine ve birbirlerine Verdikleri TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. iii. Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıkların Ana Ortaklık Lehine Verdikleri TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Şirket'in Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Şirket'in Ana Ortak Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. Şirket'in B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. Şirket'in C maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Verdiği TRİ'ler Toplamı	-	-
<b>Toplam</b>	-	-
<b>Şirket'in Özkaynak Toplamı</b>		<b>463.959</b>
<b>Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in Özkaynaklarına oranı</b>		-

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (31.12.2020)</b>	<b>TL Bakiyesi</b>	<b>TOPLAM (TL Cinsinden)</b>
A. Ana Ortaklığın Kendi Tüzel Kişiliği Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. i. Ana Ortaklığın Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıklar Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. ii. Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıkların Kendi Lehine ve birbirlerine Verdikleri TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B. iii. Tam Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıkların Ana Ortaklık Lehine Verdikleri TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Şirket'in Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Şirket'in Ana Ortak Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. Şirket'in B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verdiği TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. Şirket'in C maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Verdiği TRİ'ler Toplamı	-	-
<b>Toplam</b>	-	-
<b>Şirket'in Özkaynak Toplamı</b>		<b>330.225</b>
<b>Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in Özkaynaklarına oranı</b>		-



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Şirket tarafından / Şirket aleyhine açılmış dava ve icra takiplerine ilişkin bilgiler:

Şirket'in bilanço tarihi itibariyle devam eden aleyhe veya lehe dava ve icra takipleri aşağıda listelenmekte olup, aleyhe davaların çoğunluğu iş davalarıdır.

Devam Eden Dava ve İcra Takipleri	31.12.2021		31.12.2020	
	Adet	Tutar	Adet	Tutar
Şirket lehine devam eden icra takipleri	1	7.794	1	7.794
Şirket aleyhine açılmış ve devam eden davalar	4	2.738.390	5	2.801.890
Şirket aleyhine devam eden icra takipleri	2	946.819	3	1.010.319

Şirket aleyhine açılmış devam eden davalardan bir tanesi Türk Ekonomi Bankası A.Ş. tarafından 2.072.276 TL tutarında olup, Şirket avukatının bu davanın reddedileceği hususundaki değerlendirmesinden dolayı bu davaya ilişkin herhangi bir dava karşılığı ayrılmamıştır.

### Karşılıklar

Cari Dönem: Dava karşılığı: 357.000 TL (31.12.2020: 420.500 TL).

### Not 22 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Personele olan borçlar	90.007	72.955
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	37.488	32.545
<b>Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar</b>	<b>127.495</b>	<b>105.500</b>

	31.12.2021	31.12.2020
Kıdem Tazminatı Karşılığı	444.526	332.378
Kullanılmayan İzin Yükümlülükleri	32.956	16.650

İş Kanunu'na göre Şirket, bir hizmet yılını doldurmak kaydıyla sebepsiz olarak işine son verilen, askere çağrılan, ölen veya 25 yıl (kadınlar için 20 yıl) hizmetini tamamladıktan sonra emekli olan ve emeklilik yaşına ulaşan (kadınlar için 58, erkekler için 60) personeline kıdem tazminatı ödemek ile yükümlüdür. Ödenecek tutar, 31.12.2021 tarihi itibariyle, her hizmet yılı için en fazla 8.285 TL (31.12.2020: 7.117 TL) ile sınırlı olmak üzere, bir aylık maaşa eşittir.

Fon ayrılma zorunluluğu bulunmadığından yükümlülük için fon ayrılmamıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının emekliliğinden doğacak gelecekteki olası yükümlülüğünün, bilanço tarihindeki değerinin tahmini ile hesaplanmıştır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", şirketlerin belirli sosyal hak planları kapsamındaki yükümlülüklerinin tahmini için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını öngörmektedir. Buna bağlı olarak, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında her bir şirket için aktüer varsayımlar ve mevcut yasal yükümlülükler kullanılmıştır.

	31.12.2021	31.12.2020
İskonto oranı	%1,83	%1,83
Kıdem tazminatı ödenmeme oranı	%4	%6



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Kıdem tazminatı karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>1 Ocak itibariyle karşılık</b>	<b>332.378</b>	<b>158.628</b>
Ödemeler	-	(20.102)
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıp fonu	86.020	8.244
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	26.128	185.608
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>444.526</b>	<b>332.378</b>

İzin karşılıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>1 Ocak itibariyle karşılık</b>	<b>16.650</b>	<b>13.629</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	16.306	3.021
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>32.956</b>	<b>16.650</b>

### Not 23 – Emeklilik Planları

Not 22’de açıklanan yasal düzenlemeler haricinde emeklilik taahhütleri için herhangi bir düzenleme yoktur.

### Not 24 – Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	42.239	72.391
- Gelecek aylara ait giderler	34.686	43.674
- Verilen sipariş avansları	6.466	27.278
- İş avansları	1.087	1.439
<b>Peşin Ödenmiş Giderler (Dönen Varlıklarda Sınıflandırılan)</b>	<b>42.239</b>	<b>72.391</b>
<b>Peşin Ödenmiş Giderler (Duran Varlıklarda Sınıflandırılan)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	98.126	60.131
- Alınan sipariş avansları	98.126	60.131
<b>Ertelenmiş Gelirler (Kısa Vadeli)</b>	<b>98.126</b>	<b>60.131</b>
<b>Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 25 – Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 26 – Diğer Varlık ve Yükümlülükler

	31.12.2021	31.12.2020
Devreden KDV	49.600	28.388
<b>Diğer Cari/Dönen Varlıklar</b>	<b>49.600</b>	<b>28.388</b>
<b>Diğer Cari Olmayan/Duran Varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	76.624	34.321
<b>Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>	<b>76.624</b>	<b>34.321</b>
<b>Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 27 – Sermave, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri

#### A. Ödenmiş Sermaye

Şirket'in; 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı şöyledir:

Adı/Unvanı	31.12.2021		31.12.2020	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Cevdet Dinemit	48,00	480.000	48,00	480.000
Berrin Kurtuluş Sever	41,00	410.000	41,00	410.000
Eren Kurt	10,00	100.000	10,00	100.000
Ahmet İpek	1,00	10.000	1,00	10.000
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Sermaye Düzeltmesi Farkları</b>		<b>380</b>		<b>380</b>

Şirketin imtiyazlı hisseleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir (31.12.2020: 1.000.000 TL).

Şirket sermaye beheri 1 TL olan 1.000.000 adet (31.12.2020: 1.000.000 adet) hisseden oluşmuştur.

#### B. Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / giderler tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıplarından oluşmakta olup, hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	31.12.2021	31.12.2020
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	<b>(120.760)</b>	<b>(114.165)</b>
Dönem içinde oluşan tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	(86.020)	(8.244)
Dönem içinde oluşan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler	24.313	1.649
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(182.467)</b>	<b>(120.760)</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### C. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Birinci tertip yedek akçe, toplamı yeniden değerlendirilmiş ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşana kadar, yasal finansal tablolardaki net karın %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler, yeniden değerlendirilmiş sermayenin %5'ini geçen temettü dağıtımlarının toplamı üzerinden %10 olarak ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilen ve ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

	31.12.2021	31.12.2020
Yasal yedekler	234.844	234.844
<b>Toplam</b>	<b>234.844</b>	<b>234.844</b>

#### D. Geçmiş Yıllar Karları / Zararları

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıklar;

-“Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farklarıyla”,

-“Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Karı/Zararı” ile ilişkilendirilmiştir.

Geçmiş yıllar kar/zararları, aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır;

	31.12.2021	31.12.2020
1 Ocak bakiyesi	(740.765)	(699.772)
Önceki dönem karı/(zararı)	(43.474)	(40.993)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(784.239)</b>	<b>(740.765)</b>

#### Not 28 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

##### A. Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Yurtiçi satışlar	8.223.384	5.815.433
Yurtdışı satışlar	553.251	558.751
<b>Toplam Brüt Hasılat</b>	<b>8.776.635</b>	<b>6.374.184</b>
Satış indirimleri (-)	(93.685)	(51.255)
<b>Net Hasılat</b>	<b>8.682.950</b>	<b>6.322.929</b>
Satışların maliyeti (-)	(7.855.685)	(5.607.776)
<b>Brüt Satış Karı</b>	<b>827.265</b>	<b>715.153</b>

##### B. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar/Zarar

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 29 – Faalivet Giderleri

	<u>01.01-31.12.2021</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>
Genel yönetim giderleri	(656.746)	(739.796)
<b>Toplam</b>	<b>(656.746)</b>	<b>(739.796)</b>

### Not 30 – Niteliklerine Göre Giderler

01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemleri itibariyle giderlerin niteliklerine göre detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01-31.12.2021</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>
Araç ve demirbaş kiralama giderleri	(234.928)	(259.769)
Danışmanlık giderleri	(127.397)	(85.406)
Kira giderleri	(92.676)	(82.972)
Personel giderleri	(90.387)	(81.945)
Kırtasiye giderleri	(19.571)	(33.625)
Yakıt giderleri	(18.761)	(48.608)
Sigorta giderleri	(13.239)	(1.348)
Promosyon giderleri	(11.600)	(20.370)
Aidat giderleri	(7.345)	(5.200)
Haberleşme giderleri	(4.489)	(12.041)
Seyahat giderleri	(3.968)	(18.569)
Vergi resim harç giderleri	(2.990)	(3.512)
Enerji yakıt ve su giderleri	(2.453)	(9.009)
Bakım onarım giderleri	(1.490)	(11.115)
Temsil ağırlama giderleri	(324)	(6.912)
Gıda giderleri	(224)	(1.778)
Temizlik ve hizmet giderleri	(174)	(9.468)
İlan ve reklam giderleri	-	(19.500)
Toplantı ve organizasyon giderleri	-	(9.900)
Diğer çeşitli giderler	(24.730)	(18.749)
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>(656.746)</b>	<b>(739.796)</b>

Şirket'in amortisman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01-31.12.2021</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>
Satışların maliyeti	(53.102)	(42.406)
<b>Amortisman Giderleri</b>	<b>(53.102)</b>	<b>(42.406)</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### **Not 31 – Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler**

01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemleri itibariyle esas faaliyetlerden gelir / giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01-31.12.2021</b>	<b>01.01-31.12.2020</b>
Vade farkı gelirleri	143.761	97.619
Sosyal güvenlik prim ve destek gelirleri	84.920	41.254
Kur farkı gelirleri	83.501	49.009
Konusu kalmayan ticari alacak karşılıkları	2.845	34.169
Diğer gelirler	1.019	66.657
<b>Toplam Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>316.046</b>	<b>288.708</b>

	<b>01.01-31.12.2021</b>	<b>01.01-31.12.2020</b>
Vade farkı giderleri	(87.537)	(88.577)
Diğer alacak karşılık giderleri	(24.927)	(3.546)
Kur farkı giderleri	(14.551)	(2.376)
Dava karşılık giderleri	-	(75.464)
Diğer giderler	(64.192)	(9.470)
<b>Toplam Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>(191.207)</b>	<b>(179.433)</b>

#### **Not 32 – Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Giderler**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

#### **Not 33 – Finansman Giderleri**

01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemleri itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01-31.12.2021</b>	<b>01.01-31.12.2020</b>
Teminat mektubu komisyon ve diğer giderler	(1.950)	(3.104)
Kıdem tazminatına ilişkin finansman giderleri	(6.087)	(7.313)
<b>Finansman Giderleri Toplamı</b>	<b>(8.037)</b>	<b>(10.417)</b>

#### **Not 34 – Finansman Gelirleri**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

#### **Not 35 – Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler**

##### **A. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

##### **B. Durdurulan Faaliyetler**

Cari Dönem: Yoktur (Önceki dönem: Yoktur).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### **Not 36 – Gelir Vergileri**

##### **A. Cari Dönem Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %25'dir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde ile kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

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.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
Cari dönem vergi karşılıkları	134.298	81.811
Peşin ödenmiş vergiler (-)	(107.794)	(77.133)
<b>Toplam</b>	<b>26.504</b>	<b>4.678</b>

01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemleri itibariyle gelir tablosuna yansıtılan vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Cari dönem kurumlar vergisi	(134.298)	(81.811)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	42.418	(35.878)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>(91.880)</b>	<b>(117.689)</b>

##### **B. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

Şirket, ertelenen gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin TFRS ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TFRS ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %25'dir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11'inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 13'üncü madde ile kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır ve sonrasında tekrardan %20 oranı ile vergilendirilmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri %23 vergi oranı dikkate alınarak hesaplanmıştır.



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Şirket'in ertelenmiş vergi hesaplamasında kullandığı muhasebe politikaları, yukarıda belirtilen ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde yasallaşmış yeni oranların kullanılması dışında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında kullanılanlar ile aynıdır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

<b><u>Gelir Tablosu İle İlişkilendirilen Ertelenen Vergi</u></b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
Kıdem tazminatı karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	444.526	102.241	332.378	66.475
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	357.000	82.110	420.500	84.100
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar üzerindeki geçici farklar ile ilgili düzeltmeler	128.524	29.561	126.351	25.270
Şüpheli ticari alacak karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	45.923	10.562	48.768	9.754
İzin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	32.956	7.580	16.650	3.330
Ticari alacaklar reeskontları ile ilgili düzeltmeler	8.801	2.024	6.599	1.320
<b>Brüt ertelenmiş vergi varlığı</b>	<b>1.017.730</b>	<b>234.078</b>	<b>951.246</b>	<b>190.249</b>
Ticari borçlar reeskontları ile ilgili düzeltmeler	(10.868)	(2.500)	(5.446)	(1.089)
<b>Brüt ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>(10.868)</b>	<b>(2.500)</b>	<b>(5.446)</b>	<b>(1.089)</b>
<b>Net ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülüğü)</b>	<b>1.006.862</b>	<b>231.578</b>	<b>945.800</b>	<b>189.160</b>

<b><u>Özkaynaklarla İlişkilendirilen Ertelenen Vergi</u></b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	236.970	54.503	150.950	30.190
<b>Brüt ertelenmiş vergi varlığı</b>	<b>236.970</b>	<b>54.503</b>	<b>150.950</b>	<b>30.190</b>
<b>Brüt ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülüğü)</b>	<b>236.970</b>	<b>54.503</b>	<b>150.950</b>	<b>30.190</b>

Net ertelenmiş vergi varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>1 Ocak bakiyesi</b>	<b>219.350</b>	<b>253.579</b>
Gelir tablosuna kaydedilen ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	42.418	(35.878)
Özkaynakla ilişkilendirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	24.313	1.649
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>286.081</b>	<b>219.350</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 37 – Pay Başına Kazanç / Kayıp

Şirket'in 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemleri itibariyle hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim pay başına kazanç hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp):</b>		
Sürdürülen faaliyetlerden düşen net dönem karı / (zararı)	195.441	(43.474)
Beheri 1 TL olan nominal değerli hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.000.000	1.000.000
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp) (TL)</b>	<b>0,195</b>	<b>(0,043)</b>
<b>Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp):</b>	-	-
<b>Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp) (TL)</b>	-	-
<b>Pay başına kazanç / (kayıp):</b>		
Net dönem karı / (zararı)	195.441	(43.474)
<b>Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>0,195</b>	<b>(0,043)</b>

Şirket'in dönem başı ve dönem sonunda bulunan hisse senetleri sayısının mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Dönem başı ağırlıklı hisse senedi adedi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>660.000</b>
Dönem içinde çıkarılan ağırlıklı hisse adedi	-	340.000
<b>Dönem sonu ağırlıklı hisse senedi adedi</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Şirket'in sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin olmamasından dolayı sulandırılmış pay başına kazanç hesaplanmamıştır (Önceki dönem: Yoktur).

Cari dönemde tahakkuk eden temettü yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

Pay bazlı ödemeler yoktur (Önceki dönem: Yoktur).

### Not 38 – İlişkili Taraf Açıklamaları

A. Şirket'in, ortakları, ortakları üzerinden dolaylı sermaye, yönetim ve iş ilişkisi içerisinde bulunduğu belli başlı şirketlerle ve kilit personeliyle olan 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle mevcut hesap bakiyeleri (net defter değerleri) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</b>		
Cevdet Dinemir	72.471	89.984
<b>Toplam</b>	<b>72.471</b>	<b>89.984</b>

B. Şirket'in, 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemlerinde ortakları ve ortakları üzerinden dolaylı sermaye, yönetim ve iş ilişkisi içerisinde bulunduğu belli başlı şirketlerle yaptığı satış ve alımları (vade farkları dahil): Bulunmamaktadır (Önceki dönem: Bulunmamaktadır).



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

C. Şirket'in, 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemlerinde ortakları ve ortakları üzerinden dolaylı sermaye, yönetim ve iş ilişkisi içerisinde bulunduğu belli başlı şirketlerle ödediği ve aldığı faiz, kira ve diğer gelir/giderler: Bulunmamaktadır (Önceki dönem: Bulunmamaktadır).

D. Şirket'in kilit yönetici personeline 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemlerinde sağlanan maaş, huzur hakkı vb. kısa vadeli faydalar:

01.01-31.12.2021: 253.520 TL (01.01-31.12.2020: 195.126 TL).

Şirket'in üst düzey (kilit) yönetici personelinin işten ayrılma sonrası sağlanacak faydalar (tazminatlar):

01.01-31.12.2021: 221.278 TL (01.01-31.12.2020: 168.603 TL).

E. Şirket'in kilit yönetici personeline 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemlerinde sağlanan uzun vadeli faydalar yoktur.

F. Şirket'in işten ayrılan ve üst düzey görevi sona eren kilit yönetici personeline 01.01-31.12.2021 ve 01.01-31.12.2020 dönemlerinde sağlanan herhangi bir fayda yoktur.

G. Hisse bazlı herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.

### **Not 39 – Finansal Araçlardan Kavnaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

#### **A) Sermaye risk yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve özkaynak dengesini verimli bir şekilde sağlayarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 8'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 27'de açıklanan sermaye, yedekler ve geçmiş yıl kar/zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket, sermaye yeterliliğini net finansal borç / özkaynak oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net finansal borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterilen borçlanmalarda yer alan kredileri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31.12.2021	31.12.2020
Borçlanmalar toplamı (Not 8)	3.191	6.711
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 6)	(302.794)	(240.367)
<b>Net finansal borç</b>	<b>(299.603)</b>	<b>(233.656)</b>
<b>Özkaynak toplamı</b>	<b>463.959</b>	<b>330.225</b>
<b>Net finansal borç/ özkaynak oranı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### **B) Önemli muhasebe politikaları**

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı "Önemli Muhasebe Politikaları Özeti" dipnotunda yer alan "Finansal Araçlar" kısmında açıklanmaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### C) Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber, Şirket finansal risklerini, yerli ve yabancı piyasalardaki gelişmeleri düzenli bir şekilde takip ederek, Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalabileceği ya da kaldığı finansal risklerin seviyesini ve büyüklüğünü gözlemlemekte ve yönetmektedir. Kurumsal bir risk yönetimi modeli oluşturulması hedeflenmiş olup, bu yöndeki çalışmalar devam etmektedir.

#### D) Risk yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle, faiz oranındaki ve döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Gelirlerin ve giderlerin döviz cinslerine göre dağılımı ile borçların döviz cinslerine göre ve değişken, sabit faiz oranlı olarak dağılımları Şirket yönetimi tarafından takip edilmektedir.

Piyasa riskine yol açan piyasa koşullarındaki değişiklikler; gösterge faiz oranı, diğer bir işletmenin finansal aracının fiyatı, döviz kuru veya fiyat ya da oran endeksindeki değişiklikleri içerir.

#### Faiz oranı riski yönetimi:

Şirket herhangi bir faiz oranı ile borçlanmamaktadır. Faiz oranı riski bulunmamaktadır.

#### Kur riski yönetimi:

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle yabancı para cinsinden olan finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri (net) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2021	31.12.2020
A. Döviz cinsinden varlıklar	186.001	118
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
<b>Net döviz pozisyonu (A-B)</b>	<b>186.001</b>	<b>118</b>



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

<b>DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU</b>			
<b>31.12.2021</b>			
	<b>TL Karşılığı</b>	<b>USD</b>	<b>AVRO</b>
1. Ticari Alacaklar	73.987	5.701	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	112.014	8.439	170
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>186.001</b>	<b>14.140</b>	<b>170</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>186.001</b>	<b>14.140</b>	<b>170</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>186.001</b>	<b>14.140</b>	<b>170</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>186.001</b>	<b>14.140</b>	<b>170</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25. İhracat (vade farkı iskontosu hariç)</b>	<b>553.251</b>	<b>67.243</b>	<b>-</b>
<b>26. İthalat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

<b>DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU</b>			
<b>31.12.2020</b>			
	<b>TL Karşılığı</b>	<b>USD</b>	<b>AVRO</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	118	16	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>118</b>	<b>16</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>118</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19. Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19a. Aktif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Finansal Durum Tablosu Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>118</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>118</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25. İhracat (vade farkı iskontosu hariç)</b>	<b>558.751</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>26. İthalat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibari ile toplam ithalatlarından kaynaklanan toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı, toplam döviz yükümlülüğünün kur riskinin bir türev araç vasıtasıyla karşılama oranı olup, Şirket'in vadeli işlemi olmadığından, toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı yoktur.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibari ile TL, USD, AVRO ve diğer yabancı paralar karşısında aynı anda %10 oranında değişseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, bu para birimlerinde olan varlık ve yükümlülüklerden doğan net kur farkı karı/zararı sonucu vergi öncesi dönem net karı/zararı 18.600 TL (2020: 12 TL yüksek / düşük olacaktı) daha yüksek / düşük olacaktı.

Şirket'in döviz pozisyonu ile ilgili kur riski duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2021		
Kar/Zarar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
<b>USD kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>		
1- USD net varlık/(yükümlülüğü)	18.350	(18.350)
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- USD Net Etki (1+2)</b>	<b>18.350</b>	<b>(18.350)</b>
<b>AVRO kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>		
4- AVRO net varlık/(yükümlülüğü)	250	(250)
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (4+5)</b>	<b>250</b>	<b>(250)</b>
<b>Diğer döviz kurlarının % 10 değişmesi halinde:</b>		
7- Diğer yabancı para net varlık/(yükümlülüğü)	-	-
8- Diğer yabancı para riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>18.600</b>	<b>(18.600)</b>

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
31 Aralık 2020		
Kar/Zarar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
<b>USD kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>		
1- USD net varlık/(yükümlülüğü)	12	(12)
2- USD riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- USD Net Etki (1+2)</b>	<b>12</b>	<b>(12)</b>
<b>AVRO kurunun % 10 değişmesi halinde:</b>		
4- AVRO net varlık/(yükümlülüğü)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Diğer döviz kurlarının % 10 değişmesi halinde:</b>		
7- Diğer yabancı para net varlık/(yükümlülüğü)	-	-
8- Diğer yabancı para riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>12</b>	<b>(12)</b>



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

#### E) Kredi ve tahsilat riski yönetimi

Şirket'in kredi ve tahsilat riski temel olarak ticari alacaklarına ilişkindir. Finansal durum tablosunda gösterilen tutar Şirket yönetiminin önceki tecrübelerine ve cari ekonomik şartlara bağlı olarak tahmin ettiği şüpheli alacaklar düşüldükten sonraki net tutardan oluşmaktadır. Şirket'in kredi riski çok sayıda müşteriyle çalışıldığından dolayı dağılmış durumdadır.

#### Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	1.516.268	-	189.584	172.376	130.418
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	1.516.268	-	189.584	172.376	130.418
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	45.923	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(45.923)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar (4)	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) 31.12.2021 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	45.923	(45.923)
<b>Toplam</b>	<b>45.923</b>	<b>(45.923)</b>
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

Bir alacağın şüpheli alacak olarak değerlendirilebilmesi için değişik göstergeler mevcut olup, bunlar şöyledir: a) Önceki yıllarda tahsil edilemeyen alacaklarına ilişkin veriler, b) borçlunun ödeme yeteneği, c) içinde bulunulan sektörde ve cari ekonomik ortamda ortaya çıkan olağanüstü koşullar, d) alacağın tahsilinde sıkıntıya düşülmesi nedeniyle dava aşamasına taşınması.

(4) Kredi riski oluşturan firmalardan alınmış herhangi bir teminat veya gayri kabili rücu kredi taahhütleri bulunmamaktadır.

(5) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	953.403	-	96.798	207.059	33.308
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	953.403	-	96.798	207.059	33.308
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (5)	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri(3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	48.768	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(48.768)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar (4)	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) 31.12.2020 tarihi itibariyle vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklara ilişkin yaşlandırma analizi aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	Vadesi Geçmiş Tutar	Şüpheli Alacak Karşılıkları
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	48.768	(48.768)
<b>Toplam</b>	<b>48.768</b>	<b>(48.768)</b>
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-

Bir alacağın şüpheli alacak olarak değerlendirilebilmesi için değişik göstergeler mevcut olup, bunlar şöyledir: a) Önceki yıllarda tahsil edilemeyen alacaklarına ilişkin veriler, b) borçlunun ödeme yeteneği, c) içinde bulunulan sektörde ve cari ekonomik ortamda ortaya çıkan olağanüstü koşullar, d) alacağın tahsilinde sıkıntıya düşülmesi nedeniyle dava aşamasına taşınması.

(4) Kredi riski oluşturan firmalardan alınmış herhangi bir teminat veya gayri kabili rücu kredi taahhütleri bulunmamaktadır.

(5) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır.

#### F) Likidite riski yönetimi

Şirket, tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak likidite riskini yönetir.



**Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Sözleşme Uyarınca Vadeler	31.12.2021				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>590.814</b>	<b>590.814</b>	<b>233.814</b>	<b>-</b>	<b>357.000</b>
Banka Kredileri	3.191	3.191	3.191	-	-
Diğer Yükümlülükler	587.623	587.623	230.623	-	357.000
<b>Beklenen Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen Nakit Çıktıları Toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>1.093.739</b>	<b>1.104.607</b>	<b>934.010</b>	<b>170.597</b>	<b>-</b>
Ticari Borçlar	923.142	934.010	934.010	-	-
Diğer Borçlar	72.471	72.471	-	72.471	-
Diğer Yükümlülükler	98.126	98.126	-	98.126	-
<b>Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Uyarınca/Beklenen Nakit Çıktıları Toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıktıları	-	-	-	-	-

Sözleşme Uyarınca Vadeler	31.12.2020				
	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktıları Toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>571.710</b>	<b>571.710</b>	<b>151.210</b>	<b>-</b>	<b>420.500</b>
Banka Kredileri	6.711	6.711	6.711	-	-
Diğer Yükümlülükler	564.999	564.999	144.499	-	420.500
<b>Beklenen Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen Nakit Çıktıları Toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>501.924</b>	<b>507.371</b>	<b>357.256</b>	<b>150.115</b>	<b>-</b>
Ticari Borçlar	351.809	357.256	357.256	-	-
Diğer Borçlar	89.984	89.984	-	89.984	-
Diğer Yükümlülükler	60.131	60.131	-	60.131	-
<b>Beklenen (veya Sözleşme Uyarınca) Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme Uyarınca/Beklenen Nakit Çıktıları Toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıktıları	-	-	-	-	-

**G) Finansal Riskten Korunma Muhasebesi**

Şirket, türev ürünleri alım-satım işlemi ile döviz ve/veya faiz oranı (sabit ve değişken) riskinden korunmak amacıyla forward, future, option ve swap işlemleri yapmamaktadır.



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

### Not 40 – Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesinde Açıklamalar)

TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standartına göre finansal varlıklar dört grup olarak, finansal yükümlülükler iki grup olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer (GUD) farkı gelir tablosuna yansıtılan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır değerleri içermektedir. Finansal yükümlülükler ise, gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan ve diğer finansal yükümlülükler olmak üzere iki grup olarak sınıflandırılmaktadır.

31.12.2021 tarihi itibariyle finansal varlık ve yükümlülüklerin değerleri ve sınıflandırılması aşağıdaki gibidir:

31.12.2021	GUD Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler	Vadeye Kadar Elde Tutul. Fin. Var.	Krediler ve Alacaklar	Satılmaya Hazır Fin. Var.	Diğer/İtfa Edilmiş Maliyetinden Ölçülen Borçlar	Not Ref.
<b>Finansal Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	302.794	-	-	-	-	6
Ticari alacaklar	-	-	1.516.268	-	-	10
Diğer alacaklar	-	-	189.584	-	-	11
<b>Finansal Yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	-	3.191	8
Ticari borçlar	-	-	-	-	923.142	10
Diğer borçlar	-	-	-	-	72.471	11

31.12.2020 tarihi itibariyle finansal varlık ve yükümlülüklerin değerleri ve sınıflandırılması aşağıdaki gibidir:

31.12.2020	GUD Farkı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler	Vadeye Kadar Elde Tutul. Fin. Var.	Krediler ve Alacaklar	Satılmaya Hazır Fin. Var.	Diğer/İtfa Edilmiş Maliyetinden Ölçülen Borçlar	Not Ref.
<b>Finansal Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	240.367	-	-	-	-	6
Ticari alacaklar	-	-	953.403	-	-	10
Diğer alacaklar	-	-	96.798	-	-	11
<b>Finansal Yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	-	6.711	8
Ticari borçlar	-	-	-	-	351.809	10
Diğer borçlar	-	-	-	-	89.984	11

Gerçeğe uygun değer ölçümleri, her bir finansal varlık ve borçla ilgili muhasebe politikalarında açıklanmış olup, herhangi bir değerlendirme işlemi gerektiren başka bir olay yoktur. Kasa ve bankaların, defter değerleri gerçeğe uygun değere yakın olduğu kabul edilmektedir.

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

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

Seviye 2: Dolaylı ve dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri



## Reel Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosuna gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	302.794

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosuna gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	240.367

### Not 41 – Bilanço Tarihinden Sonraki Olavlar

#### Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 22 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olan finansal tabloları değiştirme gücüne sadece Şirket Genel Kurulu sahiptir.

### Not 42 – Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen vada Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Yoktur.

