

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bu rapor 4 sayfa bağımsız denetçi raporu, 1 sayfa içindekiler ve 34 sayfa finansal tablolar ve finansal dipnotlara ilişkin açıklayıcı dipnotlar içermektedir.



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre; ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı ?
<i>TFRS 16, Kiralamalar Standardına geçiş ve kullanım hakkı varlıklarının ve kiralama yükümlülüklerinin finansal tablolarda gösterimi</i> Şirket'in finansal tablolarında 80.223 TL tutarında kullanım hakkı varlıkları ve 86.463 TL tutarında kiralama yükümlülükleri oluşmuştur. TFRS 16'nın uygulanması sonucunda muhasebeleştirilen tutarlar finansal tablolar açısından önemli seviyededir ve muhasebe politikasının belirlenmesi hususu Şirket yönetiminin seçimlerine bağlıdır. Buna ilaveten, kullanım hakkı varlıkları ve ilgili kiralama yükümlülükleri hesaplaması yönetimin önemli tahmin ve varsayımlarını içermektedir. Bu varsayımların önemli bir bölümü; nakit akışların bugüne indirgenmesinde kullanılan faiz oranı, kiralamaya konu varlığın kullanılması planlanan süresi (ömür), uzatma opsiyonlarıdır. Bu sebepler dikkate alındığında, TFRS 16'nın finansal tablolar ve finansal tablolara ilişkin notlar üzerindeki etkileri denetimimiz bakımından önemli bir konu olarak belirlenmiştir. TFRS 16'ya ilişkin açıklamalar Not 11'de yapılmıştır.	<i>Bu alanda uygulanan denetim prosedürleri aşağıdakileri içermektedir:</i> Şirket yönetiminden temin edilen kontratın tamlığı test edilmiştir ve kira kontratı olarak tanımlanan sözleşmelerin TFRS 16 kapsamında olup olmadığı değerlendirilmiştir. TFRS 16 kapsamına giren kira kontratını dikkate alarak; kira tutarları üzerinden faiz oranı ve kira artış oranı vb. girdiler kullanılıp hesaplanarak finansal tablolarda muhasebeleştirilen, kullanım hakkı varlıkları ve ilgili kiralama yükümlülükleri yeniden hesaplanmıştır. Kullanım hakkı varlık ve kiralama yükümlülüklerinin hesaplanmasına konu olan kontratın, bu hesaplamalarda kullanılan faiz oranı ve ömür tahminlerinin tutarlılığı ve eğer varsa, uzatma opsiyonlarına ilişkin hususların doğru değerlendirildiği kontrat hükümleri ile uygunluğu kontrol edilmiştir. TFRS 16 uygulamasına ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar kontrol edilmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

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. Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

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

açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Vildan ŞAKRAK'tır.

İstanbul, 08/06/2021



Vildan ŞAKRAK | Sorumlu Denetçi

Karma Bağımsız Denetim A.Ş.
A member of Parker Russell International

İçindekiler

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL DURUM TABLOSU (DEVAMI)	2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT.....	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16
DİPNOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	16
DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17
DİPNOT 6 - DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	17
DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	17
DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18
DİPNOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	18
DİPNOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	19
DİPNOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	20
DİPNOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	21
DİPNOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21
DİPNOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
DİPNOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAKLAR KALEMLERİ.....	23
DİPNOT 17 - HASILAT	24
DİPNOT 18 - SATIŞLARIN MALİYETİ	24
DİPNOT 19 - FAALİYET GİDERLERİ	25
DİPNOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	26
DİPNOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	26
DİPNOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	26
DİPNOT 23 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	27
DİPNOT 24 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	27
DİPNOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP	28
DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	28
DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	32
DİPNOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
DİPNOT 29 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	34



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edirne Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office Blok No:408 D:66
Gaziosmanpaşa / İstanbul
T : 0212 438 72 66 (PBX) F : 0212 438 72 69
Küçüköy V.D. 1010688017 Tic.Sic.No: 263293
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ("TL") ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		782.134	395.541
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	610.538	242.053
Ticari Alacaklar	7	142.422	119.989
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		142.422	119.989
Diğer Alacaklar	8	10.244	10.244
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.244	10.244
Peşin Ödenmiş Giderler	9	4.396	12.939
Diğer Dönen Varlıklar	15	14.534	10.316
Duran Varlıklar		371.480	366.397
Diğer Alacaklar	8	10.765	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	10.765	-
Maddi Duran Varlıklar	10	280.314	248.439
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	80.223	117.689
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	178	269
TOPLAM VARLIKLAR		1.153.614	761.938



**1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Karadeniz Mh. Eski Edine Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office 1 Blok No:408 D:66
Gaziosmanpaşa - İstanbul
T. : 0212 438 43 66 (Pbx) F. : 0212 438 43 89
Küçükköy V.D. : 0010688407 Tic.Sic.No: 23293
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN FİNANSAL DURUM TABLOSU (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ("TL") ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		287.882	383.933
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	40.219	34.217
Ticari Borçlar	7	67.528	31.997
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		67.528	31.997
Diğer Borçlar		164.187	114.532
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	143.252	61.594
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	20.935	52.938
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	15.948	7.077
Ertelenmiş Gelirler	9	-	193.770
Kısa Vadeli Karşılıklar		-	2.340
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	-	2.340
Uzun Vadeli Yükümlülükler		95.159	106.905
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	46.244	84.580
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	-	21.396
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		-	21.396
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	48.915	929
Özkaynaklar		770.573	271.100
Ödenmiş Sermaye	16	300.000	300.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	16	184.860	212.771
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		184.860	184.860
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		-	27.911
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	4.877	1.965
Yasal Yedekler		4.877	1.965
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	16	(246.548)	(334.272)
Net Dönem Karı / Zararı	16	527.384	90.636
TOPLAM KAYNAKLAR		1.153.614	761.938



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Emlak Asfaltı Çi
Venezia Mega Center Office 1 Blok No:408 D:66
Gaziosmanpaşa / İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 89
Küçüköğüz Cad. 001068807 Tic. Sic. No: 275329
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ("TL") ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		1 Ocak - 31.12.2020	1 Ocak - 31.12.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasilat	17	2.801.163	1.099.815
Satışların Maliyeti	18	(1.689.419)	(696.447)
BRÜT KAR		1.111.744	403.368
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(381.838)	(168.254)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(8.781)	(80.424)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	8.586	9.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(40.852)	(36.961)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		688.859	127.063
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	21.071	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		709.930	127.063
Finansman Giderleri (-)	23	(25.890)	(22.841)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		684.040	104.222
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/ Geliri	24	(156.656)	(13.586)
Dönem Vergi Gideri / Geliri		(108.670)	(20.993)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		(47.986)	7.407
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		527.384	90.636
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)		527.384	90.636
Pay Başına Zarar			
Sürdürülen Faaliyetlerden Nominal Değeri 300 TL Olan 1.000			
Adet pay Başına Kar / (Zarar)	25	527,38	90,63



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kardeleniz Mh. Eski Edirne Asıllı Cd.
Venezia Mega Center Office 1 Blok No:408/0-06
Gaziosmanpaşa - İstanbul
T : 0212 438 42 66 (Pbx) F : 0212 438 42 89
Küçüköy YOL. 0010688407 Tic.Sic.No:25
Mersis No: 00010688407000015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ("TL") ifade edilmiştir.)

	<u>Dipnot Referansları</u>	<u>Bağımsız Denetimden Geçmiş</u>	
		<u>1 Ocak -</u> <u>31.12.2020</u>	<u>1 Ocak -</u> <u>31.12.2019</u>
Dönem Net Karı / (Zararı)	16	527.384	90.636
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			191.909
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	16	-	9.037
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)		-	237.000
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	24	-	(54.128)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	191.909
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		527.384	282.545



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh, Eski Edine Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office 3 Blok No:408 D:66
Gaziosmanpaşa - İstanbul
T : 0212 438 42 66 (Pbx) F : 0212 438 42 66
Küçüköy Y.D. 0010688407 Tic.Sic.No: 271111
Mersis No: 0001068840700001

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak ("TL") ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Geçmiş Yıllar Karları/ Zararları		Net Dönem Karı/(Zararı)		Toplam Özkaynaklar	
Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Ödenmiş Sermaye
Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019													
Dönem Başı Bakiyeler	300.000		20.862	-	-	-	-	(263.146)	-	(80.876)	-	(23.160)	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	7.049	-	-	-	-	-	-	80.876	-	80.876	-
- Dönem Karı / (Zararı)	-	-	7.049	-	-	-	-	-	-	90.636	-	213.384	-
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.636	-	9.760	-
- Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/(Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191.909	-
Dönem Sonu Bakiyeler	300.000		27.911	-	-	-	-	(334.272)	-	90.636	-	11.715	-
Carli Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2020													
Dönem Başı Bakiyeler	300.000		27.911	-	-	-	-	(334.272)	-	90.636	-	271.100	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(27.911)	-	-	-	-	-	-	(90.636)	-	(90.636)	-
- Dönem Karı / (Zararı)	-	-	(27.911)	-	-	-	-	-	-	527.384	-	590.109	-
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527.384	-	618.020	-
- Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/(Azalış)	-	-	(27.911)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyeler	300.000		-	-	-	-	-	(246.548)	-	527.384	-	770.573	-



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıbradı 1/2 Mh. Eski Edebiyat Sok. No: 408 D: 66
Venezia İşletme Merkezi Office J Blok No: 408 D: 66
Göztepe Mahallesi - Beşiktaş / İstanbul
T : 0212 438 43 66 (Pbx) F : 0212 438 42 89
Kutuklay V.D. 0010688407 Tic. Sic. No: 2753293
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>Bağımsız Denetimden</u> <u>Geçmiş</u>	
		2020	2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		471.169	201.947
Dönem Karı / (Zararı)	25	527.384	90.636
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(75.207)	30.098
Vergi Geliri / (Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	24	47.986	1.630
Finansman Giderleriyle İlgili Düzeltmeler	21,23	26.994	18.820
Faiz Gelirleri İle Düzeltmeler	21,22	(24.314)	-
Ticari Alacaklardaki Azalışlar ve (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	(22.433)	(61.361)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8,9	150	1.530
Ticari Borçlardaki Artış ve (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	35.531	(2.069)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar /Azalışlar ile İlgili Düzeltmeler	8,9,14	(135.244)	19.371
Sözleşme Yükümlülüklerdeki Artışlar (Azalışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	97.100
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	10,12	47.770	54.385
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-	(3.916)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14,21	(19.623)	(42.786)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	14,21	(32.024)	(1.702)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler	16	-	1.965
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışları		18.992	173.603
Ödene Faiz (-)	21	(1.104)	-
Alınan Faiz	21,23	24.314	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	15	(4.218)	(28.344)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(41.814)	(1.750)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklı Nakit Çıkışları (-)	10	(29.630)	(1.750)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklı Nakit Çıkışları (-)	10,12	(9.812)	-
Diğer Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(2.372)	-
C.Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(60.870)	(48.886)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(8.261)
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları	11,12	(49.836)	(40.625)
Ödenen Faiz (-)	23	(11.034)	-
D.Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış(Azalış) (A+B+C)		368.485	151.311
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)	23	368.485	151.311
E.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	242.053	90.742
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	5	610.538	242.053



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karaçeniz Mh. Eski Edine Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office 3 Blok No:408 Kat:6G
Gaziosmanpaşa / İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 69
Küçükköy M.D. 001068840700005
Mersis No: 001068840700005

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1 Şirketin Faaliyet Konusu

1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket") 05 Ekim 2010 tarihinde kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet konusu, Türkiye genelinde istihdam edilen lisanslı değerleme uzmanları ile her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kişi kuruluşlara ait; konut, işyeri, bina, arsa, turistik tesisler ve fabrikalar, depolar, devre mülkler, her türlü makine ve teçhizat, gayrimenkul değerleme projesi, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların değerlemesi ile bunlara ait değerlemelerinin tespiti, yabancılara gayrimenkul satışı için gayrimenkul değerleme, kentsel dönüşüm danışmanlığı yapmaktadır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkul değerleme şirketleri listesine kayıtlıdır.

Şirketin ticari merkezi, Karadeniz Mahallesi, Eski Edirne Asfaltı Caddesi, Venezia Mega Rezidance Sitesi, J Blok, No: 408 J/066 Gaziosmanpaşa/İstanbul'dur.

1.2. Ortaklar, Şirket Yöneticileri Ve Personel

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerine ilişkin ortaklık tablosu aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
	31.12.2019		31.12.2019	
N. Abdurrahman Işınbark	%31	93.000	%31	93.000
Tuğba Doğan	%44	132.000	%27	81.000
Sabri Akyüz	%20	60.000	%20	60.000
Necdet Çakır	-	-	%17	51.000
M. Ferhan Yazıcıoğlu	%5	15.000	%5	15.000
TOPLAM	%100	300.000	100%	300.000

31 Aralık 2020 itibarıyla yönetim kurulu;

Ad Soyad	Görev Unvanı	Kalan Görev Süresi
Tuğba Doğan	Yönetim Kurulu Başkanı	2 Yıl 2 Ay
Nuri Abdurrahman Işınbark	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	2 Yıl 2 Ay
Necdet Çakır	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Ferhan Yazıcıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	2 Yıl 2 Ay

Necdet Çakır'ın Yönetim Kurulu üyeliği 19.03.2020'de sona ermiştir.

31 Aralık 2019 itibarıyla yönetim kurulu;

Ad Soyad	Görev Unvanı	Kalan Görev Süresi
Tuğba Doğan	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl
Nuri Abdurrahman Işınbark	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	3 Yıl
Necdet Çakır	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mehmet Ferhan Yazıcıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

2020 ve 2019 yıllarına ilişkin çalışan personel sayısı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 8 (31 Aralık 2019: 9)



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edirne Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office J Blok, No:408 J/066
Gaziosmanpaşa - İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 89
Küçükçekircek Y.L. : 0010688407 Tic. Sic. No: 273292
Mersis No: 0001068840700015

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK ve KGK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Şirket'in fonksiyonel para birimi olan Türk Lirası ("TL") olarak ölçülmüş ve sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in kendi mali tabloları ve faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Mali tablolar için Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi Türk Lirası ("TL") olarak kabul edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 17/05/2021 tarihi 2021/02 nolu kararıyla onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Netleştirme / (Mahsup)

Finansal tablolarda yer alan finansal varlıklar ve yükümlülükler, ilgili değerleri netleştirmeye izin veren yasal bir yetkinin olması ve değerlerin net olarak gösterilmesi hususunda bir niyetin olması ya da varlığın gerçekleşmesi ile borcun yerine getirilmesinin aynı anda olması durumunda finansal tablolarda net değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.



a) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 Ve TMS 8 Önemlilik Tanımındaki Değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i. TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii. Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii. Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 3'teki Değişiklikler – İşletme Tanımı

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9, TMS 39 Ve TFRS 7'deki Değişiklikler- Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin kar veya zarar tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira İmtiyazlarına İlişkin' Değişiklikler

1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde 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 değerlendirmemeleri 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. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

b) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunumu" Standardının Yükümlülüklerin Sınıflandırılmasına İlişkin Değişikliği

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

Parker

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

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

- TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da 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 bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 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 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

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

2.3. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, 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.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan önemli muhasebe politikaları ilkeleri aşağıda özetlenmiştir.

2.4.1. Hasılat

Satış gelirleri, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, satılmış ürün ya da tamamlanmış hizmetin satış vergisi hariç faturalanmış değerinden, iadeler ve komisyonların indirilmiş şeklini gösterir.

Şirket, TFRS 15 uyarınca sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal bedelini ödediği tarih arasında geçen süre için hasılat tutarında finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapılmamaktadır.

2.4.2. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.4.3. Ticari Alacaklar ve Değer Düşüklüğü

Ticari alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Şirket, vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramış ticari alacakları için şüpheli alacak karşılıkları ayırır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Şirket, ticari alacak yaşlandırması ve müşterilerin ödeme



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

performansını değerlendirir ve bunun sonucunda şüpheli alacak karşılığını belirler. Şüpheli alacak karşılığı, müşterilerin geçmiş ödeme performanslarından ve mali durumlarından yola çıkarak oluşturulmuş bir muhasebe tahminidir. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zararı karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

2.4.4. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar taşıtlar hariç, maliyet bedelleri üzerinden gösterilir. Amortisman ve itfa payları bu maliyetler üzerinden doğrusal amortisman yöntemiyle kıst usulüne göre ayrılır. Şirket 2019, taşıtlarını güvenilir olarak ölçülen gerçeğe uygun değeri üzerinden yeniden değerlemeye tabi tutmuştur. 2020 yılında yeniden değerlendirme yapılmamıştır. Koşullarda bir değişiklik olmadığı takdirde 2 yılda bir yeniden değerleyecektir. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenir ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların defter değerlerinin yeniden değerlendirme sonucunda artışı, vergi sonrası diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı hesabında ertelenmiş vergi etkisi düşülerek kaydedilir. Aynı varlığın değerindeki azalış önceki yeniden değerlendirme farkını tersine çevirdiği ölçüde diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilip özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışı hesabından düşülür, bundan sonraki azalmalar gelir tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Taşıtlar	3-5 yıl
Demirbaşlar	3-24 yıl

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

2.4.5. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Tahmin edilen faydalı ömürleri 3-15 yıl arasındadır.

2.4.6. Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır. 31 Aralık 2020 tarihinde alternatif borçlanma

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

oranı olarak Şirket, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayımlanan Ticari TL kredileri haftalık faiz oranlarının 2020 yılı ortalaması olan % 12,89 oranı dikkate alınmıştır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- Kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- Kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, finansal durum tablosunda ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket, bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabii tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabii tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar. Kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda ayrı bir kaleme sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, "Maddi Duran Varlıklar" politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

2.4.7. Finansal Yükümlülükler ve Borçlanma Maliyetleri

Finansal borçların vadesi 12 aydan kısa ise, kısa vadeli finansal yükümlülüklerde ve 12 aydan uzun ise uzun vadeli finansal yükümlülüklerde sınıflandırılır. Alınan krediler etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedeli ile gösterilir.

Amaçlanan kullanım veya satıma hazır hale gelmesi için önemli bir süre alan bir varlığın iktisabı, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde giderleştirilir. Borçlanma maliyetleri, bir işletmenin fonların borçlanması ile ilgili olarak maruz kaldığı faiz ve diğer maliyetlerden oluşur.

2.4.8. Ticari Borçlar

Vadesi 1 yılı aşan Ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir.

2.4.9. Kur Değişiminin Etkileri

İşletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlıklar bilanço tarihinde geçerli olan TCMB Döviz alış kuru (Spot kur), yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz satış kuru (Spot kur) kullanılarak Türk Lirası'na çevrilir.

31 Aralık 2020 itibarıyla Amerikan Doları ("USD") ve Avrupa Para Birimi ("EUR") kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
	TCMB Alış Kuru/ TCMB Satış Kuru	TCMB Alış Kuru/ TCMB Satış Kuru
1 USD	7,4194 / 7,4327	5,9400 / 5,9507
1 EUR	9,1164 / 9,1329	6,6621 / 6,6741

2.4.10. Pay Başına Kazanç - Kayıp

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın yıl boyunca ortakların elinde bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

2.4.11. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.4.12. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.



2.4.13. Nakit Akış Tablosu

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

2.4.14. Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanır.

Vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanır.

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

2.4.15. İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletmeyle) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

Şirket'in ortaklar dışında ilişkili kişileri veya kuruluşları bulunmamaktadır.

2.4.16. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı" uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal Durum Tablosu'nda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.



2.4.17. Finansal Araçlar

a) Finansal Varlıklar

Finansal varlıklar ilk olarak, söz konusu finansal varlığın alım tarihindeki rayiç bedelini yansıttığı kabul edilen ve alım sırasında ortaya çıkan diğer masrafları da içeren elde etme maliyeti ile kayıtlara alınır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlıkların teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması ve değerlendirilmesi;

i) İtfa Edilmiş Maliyet Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bir Finansal varlığın brüt defter değeri ile itfa edilmiş maliyet değeri arasındaki farklar kar veya zarara yansıtılır.

ii) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

iii) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Bir finansal varlık itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme ,Tahmin ve Varsayımları

İlişikteki finansal tabloların TFRS ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak değerlendirilir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler dönemsel olarak gözden geçirilir ve gerekli görüldüklerinde düzeltilir.

Muhasebe Politikalarını Etkileyen Önemli Yönetim Yargıları

Muhasebe politikalarını ve ekli mali tabloları etkileyen yönetimin önemli kararları aşağıdaki gibidir:

Şüpheli alacak karşılıkları



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları
- Amortisman Düzeltmeleri
- Maddi duran varlık faydalı ömür tahminleri

2.6. TFRS'ye ve KGK Tarafından Yayınlanan İlke Kararlarına Uygunluk Beyanı

Şirket yönetimi, finansal tabloların KGK tarafından yayımlanan TFRS'lere ve KGK ilke kararlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Şirket yönetimi olarak, cari ve önceki döneme ait finansal tablolar ile önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotların TFRS'ye uygun olarak hazırlanıp sunulduğunu beyan ederiz.

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Büyük Müşterilere İlişkin Bilgiler

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri Standardı madde 34'e göre; eğer, tek bir işletme dışı müşteri ile yapılan işlemlerden elde edilen hasılat, işletmenin hasılatının %10'u veya daha fazlası kadarsa, işletme bu durumu buna benzer her bir müşteriden elde edilen hasılatın toplam tutarını ve hasılatları raporlayan bölüm veya bölümlerin hangileri olduğunu açıklar.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket'in satışları ve müşterilerine bakıldığında bazı müşterilerin satışların içindeki payları aşağıda belirtilmiştir.

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Satış Tutarı	Oran	Satış Tutarı	Oran
Jwp Turkey Gayrimenkul Danışmanlık Ve İnş. Tic. Ltd. Şti	342.500	12%	142.100	13%
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	370.059	13%	139.578	13%
Net Holding A.Ş.	136.000	5%	113.600	10%
Diğer	1.952.604	70%	704.537	64%
Toplam	2.801.163	%100	1.099.815	100%

DİPNOT 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacakların ve ilişkili taraflara borçların bakiyeleri ile dönem içerisinde ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda sunulmuştur. İlişkili kişiler Şirket'in ortaklarından oluşmaktadır.

a) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tuğba Doğan	143.252	61.595
TOPLAM	143.252	61.595

b) Alınan Kefaletler

Şirket'in ilişkili taraflardan almış olduğu kefalet bulunmamaktadır.

c) Yönetim Kurulu Huzur Hakları ve Diğer Ödemeler

Şirket'in yönetim kuruluna huzur hakkı ve diğer menfaat sağlamamıştır.



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	2.482	5.072
Bankalar	608.056	236.981
Vadesiz Mevduatlar	239.108	236.981
Vadeli Mevduatlar	368.948	
TOPLAM	610.538	242.053

DİPNOT 6 – DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
TOPLAM	-	-

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alicılar	142.422	123.231
Ertelenmiş Vade Farkı Geliri (-)	-	(3.242)
Şüpheli Ticari Alacaklar	54.232	53.232
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(54.232)	(43.860)
Beklenen Kredi Zararı (-)	-	(9.372)
TOPLAM	142.422	119.989

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsil süresi 17 (31 Aralık 2019: 28) gündür.

b) Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı

Şüpheli alacak karşılığına ilişkin değişim tablosu aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	(53.232)	(41.846)
Dönem içerisinde Ayrılan Karşılıklar (-)	(1.000)	(5.015)
Konusu Kalmayan Karşılık	-	3.001
Beklenen Kredi Zararı (-)	-	(9.372)
31 Aralık	54.232	53.232

c) İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	67.528	33.101
Ertelenmiş Vade Farkı Gideri (-)	-	(1.104)
TOPLAM	67.528	31.997

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçlarını ortalama 11 (31 Aralık 2019: 17) gün içinde ödemektedir.



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edirne Asfali Cd.
Venezia Mega Center Office J Blok No:408 D:3
Gaziosmanpaşa - Beşiktaş / İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 89
Küçükköy V.D. : 0010688407 T.C. Sic.No: 273293
Mersis No: 0001068830700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi Dairesinden Alacaklar	10.244	10.244
Şüpheli Diğer Alacaklar	9.912	9.912
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(9.912)	(9.912)
TOPLAM	10.244	10.244

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	10.765	-
TOPLAM	10.765	-

c) İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	20.935	40.860
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	-	12.077
TOPLAM	20.935	52.937

d) İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ortaklara Borçlar	143.252	61.594
TOPLAM	143.252	61.594

DİPNOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.372	9.442
Verilen Sipariş Avansları	2.024	3.497
İş Avansları	-	-
TOPLAM	4.396	12.939

b) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları	-	193.770
TOPLAM	-	193.770



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edinim Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office / Blok No 408 D/6
Gaziosmanpaşa / Beşiktaş / İstanbul
T : 0212 438 42 66 (Pbx) F : 0212 438 42 69
Küçükköy Y.O. - 0010688/07 Tic.Sic.No: 266293
Mersis No: 000106884070001

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

c) Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları	-	193.770
TOPLAM	-	193.770

DİPNOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

a) Maddi Duran Varlıklar: 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2020
<u>Maliyet değeri</u>					
Taşıtlar	355.234	-	-	-	355.234
Demirbaşlar	65.194	29.630	-	-	94.824
Özel Maliyetler	-	9.812	-	-	9.812
TOPLAM	420.428	39.442	-	-	459.870
<u>Birikmiş amortismanlar:</u>					
Taşıtlar	(118.234)	-	-	-	(118.234)
Demirbaşlar	(53.755)	(6.581)	-	-	(60.336)
Özel Maliyetler	-	(986)	-	-	(986)
TOPLAM	(171.989)	(7.567)	-	-	(179.556)
Net Defter Değeri	248.439	31.875	-	-	280.314

b) Maddi Duran Varlıklar: 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemindeki maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2019
<u>Maliyet değeri:</u>					
Taşıtlar	118.234	-	-	237.000	355.234
Demirbaşlar	63.444	1.750	-	-	65.194
TOPLAM	181.678	1.750	-	237.000	420.428
<u>Birikmiş amortismanlar:</u>					
Taşıtlar	(118.234)	(16.693)	16.693	-	(118.134)
Demirbaşlar	(48.950)	(4.805)	-	-	(53.755)
TOPLAM	(167.184)	(21.498)	16.693	-	(171.989)
Net Defter Değeri	14.494	(19.748)	16.693	237.000	248.439



**1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Karadeniz Mh. Eski Edirne Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office / Blok No:408 D: 666
Gaziosmanpaşa - İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 433 43 33
Küçükköy V.B. 001063810 / Tic Sic No: 272997
Mersis No: 0001063810700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 11 - KİRALAMA İŞLEMLERİ

a) Kullanım Hakkı Varlıkları:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	150.380	150.380
Dönem içi girişler	2.646	2.646
31 Aralık 2020 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	153.026	153.026
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.691)	(32.691)
Dönem gideri	(40.112)	(40.112)
31 Aralık 2020 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(72.803)	(72.803)
31 Aralık 2020 İtibarıyla Net Defter Değeri	80.223	80.223

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kiralama yolu ile elde edilen kullanım hakkı varlıkları aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Dönem içi girişler	150.380	150.380
31 Aralık 2019 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	150.380	150.380
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	(32.691)	(32.691)
31 Aralık 2019 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(32.691)	(32.691)
31 Aralık 2019 İtibarıyla Net Defter Değeri	117.689	117.689

b) Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler:

<u>Kiralama Yükümlülüklerinin Dağılımı</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Kısa vadeli	40.219	34.217
Uzun vadeli	46.244	84.580
TOPLAM	86.463	118.797

<u>Vade Dağılımı:</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Yıl 1	40.219	34.217
Yıl 2	46.244	39.343
Yıl 3	-	45.237
İleriye yönelik	-	-
TOPLAM	86.463	118.797



**1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Karadeniz Mh. Eski Etno Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office / Blok No:408 D:5G
Göztepe/Beşiktaş/İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 39
Kudükköy V.D. - 0010688407 Tic Sic No: 27293
Mersis No: 00010688407000000

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 hesap dönemlerindeki maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Haklar	3.925	-	-	3.925
Birikmiş İtfa Payları (-)	(3.656)	(91)	-	(3.747)
Net Defter Değeri	269	(91)	-	178

Maliyet Değeri	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Haklar	3.925	-	-	3.925
Özel Maliyetler	7.572	-	(7.572)	-
Birikmiş İtfa Payları (-)	(5.792)	(196)	2.332	(3.656)
Net Defter Değeri	5.705	(196)	(5.240)	269

DİPNOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Verilen Teminat Mektupları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
TOPLAM	-	-

DİPNOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele Ödenecek Ücretler	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	15.948	7.077
TOPLAM	15.948	7.077



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

b) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İzin Karşılıkları	-	2.340
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	-
Vadesi Geçmiş Vergi Borçları	-	-
TOPLAM	-	2.340

c) Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	21.396
TOPLAM	-	21.396

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmemiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117,17 (31 Aralık 2019: 6.379,86) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü Şirket’in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır.

Esas varsayım her hizmet yılı için azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla uygulanan iskonto oranı gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 2020 yılı içinde çalışan tüm personel işten ayrıldığından tamamına kıdem tazminatı ödemesi yapılmıştır. Yeniden işe alınan personel 1 yıllık hizmet süresini doldurmadığından kıdem tazminatı hesaplaması yapılmamıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla reel iskonto oranı belirlenmemiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	21.396	33.078
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	-	6.944
Faiz Maliyeti	-	3.278
Ödenen Tazminatlar	(57.763)	(11.826)
Aktüeryal Kazanç Kayıpları	27.911	(9.037)
Konusu Kalmayan Kıdem Tazminatı Karşılığı	8.456	(1.041)
31 Aralık	-	21.396

DİPNOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	14.534	-
İş Avansları	-	10.316
TOPLAM	14.534	10.316



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAKLAR KALEMLERİ

a) Ödenmiş Sermaye

<u>Ortaklar</u>	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>
	(%)	(TL)	(%)	(TL)
	31.12.2020		31.12.2019	
N. Abdurrahman Işınbark	%31	93.000	%31	93.000
Tuğba Doğan	%44	132.000	%27	81.000
Sabri Akyüz	%20	60.000	%20	60.000
Necdet Çakır	-	-	%17	51.000
M. Ferhan Yazıcıoğlu	%5	15.000	%5	15.000
TOPLAM	%100	300.000	100%	300.000

Şirket'in sermayesini temsil eden payların tamamı nama yazılıdır ve özel hak veya imtiyaz hakkına sahip değildir.

Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kuruluşları hakkında tebliğ (III-62.3) 4/1-ç maddesine göre yetkilendirilme için sahip olunması gereken asgari ödenmiş sermaye tutarının 31.08.2019 tarihinden itibaren 1.000.000 TL olması gerekmektedir. Finansal tabloların düzenlendiği tarihte sermaye arttırımı yapılmamıştır.

b) Yeniden Değerleme, Ölçüm, Kazanç Ve Kayıpları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yeniden Değerleme Fonu	184.860	184.860
TOPLAM	184.860	184.860

c) Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları

Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde "Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (kayıpları)" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kazanç / (kayıp) fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	-	27.911

d) Kardan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	4.877	1.965

Yasal Yedekler

Türk Ticaret Kanunu uyarınca yasal yedekler birinci ve ikinci yedek akçelerden oluşmaktadır. Yasal yedekler Şirket'in tarihi ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, net dönem karının %5'i birinci yasal yedekler olarak ayrılmaktadır. İkinci yasal yedek ise, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %5'inin üzerindeki tüm kar dağıtımının üzerinden %10 oranında ayrılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmedikleri sürece dağıtılamaz, fakat kar yedeklerinin tükendiği noktada zararları kapatmak için kullanılabilirler.



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

e) Birikmiş Karlar/ (Zararlar)

Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre hazırlanan finansal tablolardaki geçmiş yıl karları/(zararları) ve dönem net karı/(zararı) aşağıda gösterilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	(246.548)	334.272
Dönem Net Karı / (Zararı)	527.384	90.636
TOPLAM	280.836	424.908

f) Yasal Birikmiş Karlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yasal kayıtlarındaki (Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre) olağanüstü yedekler, geçmiş yıl karları/(zararları) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	(55.683)	(111.012)
Dönem Net Karı / (Zararı)	354.991	58.241
TOPLAM	299.308	(52.771)

DİPNOT 17 - HASILAT

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Yurt içi hizmet satışları	2.796.774	1.090.646
Diğer Satışlar	5.457	9.169
Satıştan İadeler	(1.068)	-
NET SATIŞLAR	2.801.163	1.099.815

DİPNOT 18 – SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.689.419)	(696.447)
BRÜT KAR	1.111.744	403.368



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edirne Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office 1 Blok No:408 D:662
Gaziosmanpaşa / İstanbul
T : 0212 433 42 66 (Pbx) F : 0212 433 42 69
Küçükköy Yht. 0010688407 Tic. Sic.No:275293
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Satışların maliyetinin dönemler itibarı ile kırılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel Ücretleri	(154.718)	(254.795)
Dosya İnceleme Ücretleri	(184.722)	(164.071)
Tapu Sicil Harçları	(178.685)	(90.377)
SGK İşveren Payları	(27.914)	(57.632)
Yemek ve Gıda Giderleri	-	(50.627)
Akaryakıt Giderleri	(9.065)	(20.610)
Amortisman ve İtfa Payları	-	(16.693)
Danışmanlık Giderleri	(1.065.750)	(14.860)
Kırtasiye Giderleri	(15.250)	(12.592)
Kıdem Tazminatı Giderleri	-	(6.944)
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(5.813)	(6.646)
Diğer Çeşitli Giderler	(209)	(600)
İşYeri Sigorta Gideri	(32.773)	-
Temsil Ağırlama Giderleri	-	-
Ofis Giderleri	-	-
Araç Kiralama Giderleri	(2.967)	-
Araç Bakım Giderleri	(2.502)	-
Değerleme Ücretleri	(4.141)	-
Alan Adı Giderleri	(1.200)	-
Küçük Demirbaşlar	(3.710)	-
TOPLAM	(1.689.419)	(696.447)

DİPNOT 19 – FAALİYET GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Genel Yönetim Giderleri		
Kullanım Hakkı Varlık Amortisman Gideri	(40.112)	(32.691)
İşyeri Aidat Giderleri	(9.753)	(41.086)
Sigorta Giderleri	(8.946)	(22.306)
Brüt Ücretler	(180.205)	-
İşveren Hissesi	(28.488)	-
Oda Aidat Ve Giderleri	(21.659)	(17.499)
Kira Gideri	-	(11.250)
Tamir Bakım Ve Onarım Giderleri	(3.718)	(7.365)
Muhasebe Müşavirlik Ve Denetim Giderleri	(28.491)	(7.274)
Vergi Resim Ve Harçlar	(3.320)	(6.854)
Diğer Çeşitli Giderler	-	(6.842)
Amortisman Ve İtfa Payları Giderleri	(7.659)	(5.001)
Kırtasiye Giderleri	-	(4.998)
Yemek Gıda giderleri	(33.011)	-
Mutfak ve Temizlik Giderleri	(61)	-
Noterlik Giderleri	(3.028)	-
Araç Vergi Ödemeler,	(1.763)	-
Haberleşme Giderleri	(11.624)	-
İhbar Tazminatı	-	(5.088)
TOPLAM	(381.838)	(168.254)



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edine Asfaltı Cd.
Venezia Mega Center Office A Blok No:408 D:85
Gaziosmanpaşa / İstanbul
T. : 0212 438 42 66 (Pbx) F. : 0212 438 42 89
Küçükköy / D. : 0010688407 Tic.Sic.No: 23293
Mersis No: 0001068840700015

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Pazarlama ve Satış Giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kirtasiye Ve Matbaa Giderleri	-	(50.000)
Reklam İlan Tanıtım Ve Organizasyon Giderleri	-	(21.650)
Temsil Ve Ağırılama Giderleri	(4.771)	(6.454)
Kargo Ve Kurye Giderleri	(4.010)	(2.320)
TOPLAM	(8.781)	(80.424)

DİPNOT 20 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti ve genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satışların Maliyeti	(1.689.419)	(696.447)
Genel Yönetim Giderleri	(381.838)	(168.254)
Pazarlama ve Satış Giderleri	(8.586)	(80.424)
TOPLAM	(2.079.843)	(945.125)

DİPNOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

a) Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Ticari Alacaklar Vade Farkı ve Faiz Gelirleri	-	4.957
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	4.042
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Diğer)	5.343	-
Kur Farkı Geliri	-	335
Önceki Dönem Reeskont İptali	3.243	-
TOPLAM	8.586	9.334

b) Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.000)	(5.015)
Dava Gider Karşılığı	-	(9.372)
Ticari Borçlar Vade Farkı ve Faiz Giderleri	-	(1.042)
Çalışanlara Sağlanan Diğer Faydalar Karşılığı	(8.456)	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	(1.104)	-
Diğer Olağandışı Giderler	(30.292)	(21.332)
TOPLAM	(40.852)	(36.961)

DİPNOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Faiz Gelirleri	21.071	-
TOPLAM	21.071	



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

DİPNOT 23 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı Faiz Maliyeti	-	(3.278)
Kira Yükümlülüğü Faiz Gideri	(14.856)	(15.542)
Diğer Finansman Giderleri	(11.034)	(4.021)
TOPLAM	(25.890)	(22.841)

DİPNOT 24 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

2020 Yılı için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %22'dir (2019: %22).

Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 10. madde ile kurumlar vergisi mükelleflerinin 2018, 2019 ve 2020 hesap dönemlerine ait kurum kazançları üzerinden %22 oranında kurumlar vergisi alınacaktır.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 24. Maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi: mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili hesap dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar Kurumlar Vergisi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi dairesi

tarafından bu beyannameler ve buna esas olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem Kurumlar Vergisi matrahından indirilebilir.

a) Cari Yıl Vergi Varlığı

İade Alınacak Kurumlar Vergisi:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari Yıl Kurumlar Vergisi Karşılığı	108.670	20.993
Peşin Ödenen Vergi (-)	(108.670)	(20.993)
TOPLAM	-	-

b) Cari Yıl Vergi Yükümlülüğü

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari Yıl Vergi Gideri	(108.670)	(20.993)
Geçici Farkların Oluşması Ve Ortadan Kalkmasına İlişkin Ertelenmiş Vergi Geliri	(47.986)	7.407
TOPLAM	(156.656)	13.586

c) Ertelenmiş Vergiler

Şirket'in vergiye esas yasal mali tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarlarının TMS/TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %22'dir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Ertelenmiş Vergi Varlık/Yükümlülükleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hasılatla İlişkin	(33.698)	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortisman/İtfa Farkları	36.047	39.406
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(4.667)	6.695
Beklenen Kredi Zararı Karşılığı	2.062	2.062
Kiralamalar Kümülatif Etkisi	2.737	1.608
Diğer Karşılık Giderleri	1.435	1.175
Şüpheli Alacaklar Karşılığı	1.323	1.103
İzin Karşılığı	515	515
Diğer	461	461
İtfa Edilmiş Maliyet Etkileri	174	174
Aktüeryal Kayıp/Kazanç	(1.988)	(1.988)
Yeniden Değerleme	(52.140)	(52.140)
Konusu Kalmayan Karşılık	(1.176)	-
TOPLAM	(48.915)	(929)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi varlığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak		45.792
Diğer Kapsamlı Gelirin Ertelenmiş Vergi Etkisi	(929)	(54.128)
Dönem Kar / (zararına) İlişkin Ertelenmiş vergi	(47.986)	7.407
31 Aralık	(48.915)	(929)

DİPNOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

		1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Net Dönem Karı / (Zararı)	A	527.384	90.636
Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Sayısı	B	1.000	1.000
Pay Başına Düşen Kar/(Zarar)	A/B	527,384	90,63

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

I. Sermaye Risk Yönetimi

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, özkaynak değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşullar değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır. Şirket, sermaye yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket, kaynaklarını kullanılan finansal borç/özkaynak oranını kullanarak izler. Bu oran kullanılan finansal borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve finansal kiralama borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan kaynaklar, bilançoda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Finansal Borçlanma Oranı

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar	-	-
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Dipnot 5)	(610.538)	(242.053)
Net Finansal Borç	(610.538)	(242.053)
Toplam özkaynaklar	770.573	271.100
Net Finansal Borç/Özkaynaklar Oranı	0	0

Cari Oran

Cari oran, dönen varlıkların kısa vadeli borçlarına bölünmesi ile bulunur. Cari oran, dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama gücünü göstermektedir. Cari oranın 1.30 seviyesi ve üstünde olması işletmenin likiditesinin iyi durumda olduğunu gösterir. Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla cari oranı aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari Oran	2,72	1,03

II. Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in başlıca finansal enstrümanları, nakit ve kısa vadeli mevduattan oluşmaktadır. Finansal enstrümanların asıl kullanım amacı Şirket operasyonları için fon artırımını sağlamak ve faiz oranı riskinden korunmaktır. Şirket, operasyonlarından direkt olarak kaynaklanan ticari alacaklar ve borçlar gibi çeşitli diğer finansal varlıklara ve

yükümlülüklere sahiptir. Şirket'in finansal enstrümanlarından kaynaklanan ana riskler, likidite riski, yabancı para riski, faiz riski ve kredi riskidir. Yönetim kurulu aşağıda özetlendiği şekilde bu riskleri izlemek ve yönetmek için gerekli prosedürlerden sorumludur.

a) Kredi Riski

Ticari alacakların tamamına yakını cari hesap ve senetli müşteri alacaklarından oluşmaktadır. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır. Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:



1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edine Asfaltı Cd.
Venezia Medya Center Office 3 Blok No:408 D:366
Sazlıoğlu Mahallesi - Beşiktaş / İstanbul
T: 0212 438 42 66 Pbx: 0212 433 42 89
Küçükköy Y/Ş 0010688407 Tic.Sic.No:2753293
Mersis No: 0001068840700010

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31 Aralık 2020

	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar (1)				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	Bankalardaki Mevduat ve Diğer Nakit Benzerleri
Raporlama tarihi itibarıyla					
maruz kalan azami kredi riski					
(A+B+C+D+E) (2)		142.422		10.244	610.518
- Azami riskin teminat, vs ile					763.184
güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş yada değer					
düşüklüğüne uğramamış finansal					
varlıkların net defter değeri		142.422		10.244	610.518
B. Koşulların yeniden görüşülmüş					
bulunan, aksi takdirde vadesi					
geçmiş veya değer düşüklüğüne					
uğramış sayılacak finansal					
varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer					
düşüklüğüne uğramamış					
varlıkların net defter değeri (3)					
- Teminat, vs ile güvence altına					
alınmış kısmı -					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan					
varlıkların net defter değerleri -					
- Vadesi geçmiş (brüt defter					
değeri) -					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Beklenen Kredi Zararı (-)					
- 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 -					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren					
unsurlar					

1A GRUP GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kavayönü Mh. Eski Edine Asfah Cd.
Venezia Mh. Center Office / Blok No: 408 D/66
Göztepe / Beşiktaş / İstanbul
T : 0212 438 42 60 F : 0212 438 42 66
K : 0212 438 42 66
Mersis No: 00000038840700001

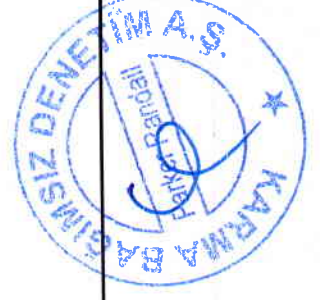


1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31 Aralık 2019

	Alacaklar					Toplam
	Ticari Alacaklar (1)	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Alacaklar	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (2)						
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			119.989		10.244	372.286
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri						
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri			119.989		10.244	372.286
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı -						
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri -						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) -						
- Değer düşüklüğü (-) -						
- Beklenen Kredi Zararı (-)						
- 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 -						
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Karadeniz Mh. Eski Edirne Askeri Cd.
Venezia Mgmt Center Office Kat: 4 No: 408 P.06
Kıracıköy V/B - Ortaköy - Beşiktaş / İstanbul
T : 0212 438 42 66 F : 0212 438 42 66
Mersis No: 0001058840700015



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

b) Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski bir Şirket'in fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak likidite riskini yönetir.

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli ölçüde nakit tutmak ve yeterli sayıda, yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Sözleşme Uyarınca Vadeler:

31 Aralık 2020:

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
		Nakit Çıkışlar Toplamı			
Finansal Borçlar					
Ticari Borçlar	67.528	-	-	67.528	-
Diğer Borçlar	164.187	-	-	164.187	-
TOPLAM			-		-

Sözleşme Uyarınca Vadeler:

31 Aralık 2019:

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
		Nakit Çıkışlar Toplamı			
Finansal Borçlar	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	31.997	-	-	31.997	-
Diğer Borçlar	114.532	-	-	114.532	-
TOPLAM	146.529			146.529	

c) Kur Riski

Şirket ,yabancı para birimi ile herhangi bir işlem yapmadığından döviz kuru riskine maruz kalmamaktadır.

d) Faiz oranı riski

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket kredi kullanmadığından faiz oranı riskini maruz kalmamaktadır.

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler

Şirket'in yönetim kurulu finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler: piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım riskini kapsar.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki şekilde belirlenir;



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Birinci Seviye: Finansal varlık ve yükümlülüklerin, benzer varlık ve yükümlülüklerin aktif piyasalardaki işlemler sonucu oluşan borsa fiyatları üzerinden değerlendirilmesidir.

İkinci Seviye: Finansal varlık ve yükümlülüklerin, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan veya dolaylı olarak piyasada gözlenebilen veriler esas alınarak hesaplanan fiyat üzerinden değerlendirilmesidir.

Üçüncü Seviye: Finansal varlık ve yükümlülüklerin, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunabilmesi için piyasada gözlenebilir bir verinin olmaması halinde yapılan değerlemedir.

Türev Finansal Araçlar

Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla türev ürün niteliğindeki finansal araçları bulunmamaktadır.

Makul (Rayıç) Değer

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Şirket, finansal araçların tahmini makul değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir.

Makul değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

i) Finansal Varlıklar: Bazı finansal varlıkların makul değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, makul değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin makul değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para bazlı finansal alacaklar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

ii) Finansal Yükümlülükler: Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların makul değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Yabancı para bazlı finansal borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırma tablosu aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2020

Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Maliyet ile Değerlenen	Gerçeğe Ugun Değer Farkı Diğer Kaps. Gelire Yans.	Gerçeğe Ugun Değer Farkı Kar veya Zarara Yans.	Maliyet Değeri ile Değerlenen	Gerçeğe Uygun Değer Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	608.056	-	2.482	-	610.538
Ticari Alacaklar	142.422	-	-	-	142.422
Diğer Alacaklar	-	-	-	10.244	10.244
Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	67.528	-	-	-	67.528
Diğer Borçlar	-	-	-	164.187	164.187



1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

31 Aralık 2019

	İtfa Edilmiş Maliyet ile Değerlenen	Gerçeğe Ugun Değer Farkı Diğer Kaps. Gelire Yans.	Gerçeğe Ugun Değer Farkı Kar veya Zarara Yans.	Maliyet Değeri İle Değerlenen	Gerçeğe Uygun Defter Değeri
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	-	-	242.053	242.053
Ticari Alacaklar	116.747	-	3.242	-	119.989
Diğer Alacaklar	-	-	-	10.244	10.244
Finansal Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	33.101	-	(1.104)	-	31.997
Diğer Borçlar	-	-	-	114.532	114.532

DİPNOT 28 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 29 – FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

