

**ARCHİ DANIşMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.  
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN  
YILA AİT FİNANSAL BİLGİLERE İLİşKİN  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## ARCHİ DANIşMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.

### İÇİNDEKİLER

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU.....                        | 1-4   |
| FİNANSAL DURUM TABLOSU.....                         | 5-6   |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..... | 7     |
| ÖZKAYNAK DEĞİşİM TABLOSU.....                       | 8     |
| NAKİT AKIM TABLOSU.....                             | 9     |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİşKİN DİPNOTLAR.....           | 10-42 |

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

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

#### **1- Görüş**

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3- Kilit Denetim Konuları

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

#### *Hasılatın Kaydedilmesi*

Hasılatın muhasebeleştirilmesi ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme tahmin ve varsayımları detayı için Not 2.e Hasılat'a bakınız.

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                           | Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsurları değerlendirme hizmetlerinden oluşmaktadır.                                                                               | Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:                                                                                                                                                                                                                |
| Şirket, taahhüt edilen hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır.                               | Denetim prosedürlerimiz hasılatın zamanında ve doğru bir şekilde kayıt edilmesinin doğruluğunun test edilmesine dayanmaktadır.                                                                                                                                                             |
| Yukarıda belirtilen açıklamaya istinaden, satışların dönerselliği ilkesi gereği hasılatının doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. | Şirket'in hasılatın finansal tablolara alınması ile ilgili muhasebe politikaları incelenmiştir.<br><br>Hasılat süreci, Şirket'in satış prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir.<br><br>Hasılatla ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamaların uygunluğu incelenmiştir. |

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

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

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

**B) Diğer Husus**

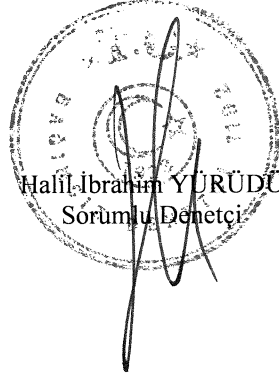
Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 20 Mayıs 2021 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

**C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2- 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 Halil İbrahim YÜRÜDÜ'dür.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of Kreston International

  
Halil İbrahim YÜRÜDÜ  
Sorumlu Denetçi

İstanbul 20 Mayıs 2022

**ARCHİ DANIŞMANLIK ve GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                |                                | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Cari Dönem<br/>31 Aralık 2021</b>      | <b>Geçmiş Dönem<br/>31 Aralık 2020</b>    |
| <b>VARLIKLAR</b>                               |                                |                                           |                                           |
| <b>Dönen varlıklar</b>                         |                                | <b>1,069,419</b>                          | <b>1,385,979</b>                          |
| Nakit ve nakit benzerleri                      | 3                              | 1,006,291                                 | 1,203,480                                 |
| Ticari alacaklar                               | 6                              | 29,279                                    | 25,620                                    |
| Diğer alacaklar                                | 7                              | 8,034                                     | 79,178                                    |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar         | 5-7                            | -                                         | 30,179                                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7                              | 8,034                                     | 48,999                                    |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 8                              | 4,603                                     | 51,002                                    |
| Diğer dönen varlıklar                          | 7                              | 21,212                                    | 26,699                                    |
| <b>Duran varlıklar</b>                         |                                | <b>121,341</b>                            | <b>228,247</b>                            |
| Diğer alacaklar                                | 7                              | 15,376                                    | 14,681                                    |
| Maddi duran varlıklar                          | 9                              | 19,519                                    | 16,301                                    |
| Kullanım hakkı varlığı                         | 10                             | -                                         | 112,697                                   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                  | 11                             | 6,492                                     | 7,373                                     |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 8                              | 6,458                                     | -                                         |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                    | 21                             | 73,496                                    | 77,195                                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                        |                                | <b>1,190,760</b>                          | <b>1,614,226</b>                          |

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK ve GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                             |                                | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                             | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Cari Dönem<br/>31 Aralık 2021</b>      | <b>Geçmiş Dönem<br/>31 Aralık 2020</b>    |
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                        |                                |                                           |                                           |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                            |                                | <b>176,116</b>                            | <b>139,427</b>                            |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                    | 4                              | 2,492                                     | 1,949                                     |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                                              | 4                              | -                                         | 46,459                                    |
| Ticari borçlar                                                                              |                                | 26,033                                    | 24,168                                    |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                         | 5-6                            | 3,700                                     | 3,700                                     |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                 | 6                              | 22,333                                    | 20,468                                    |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                            | 13                             | 56,489                                    | -                                         |
| Diğer borçlar                                                                               | 7                              | 53,524                                    | 285                                       |
| Ertelenmiş gelirler                                                                         | 8                              | 37,578                                    | 38,506                                    |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                             |                                | -                                         | 28,060                                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                            |                                | <b>263,188</b>                            | <b>288,506</b>                            |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                    | 4                              | -                                         | 80,150                                    |
| Kiralama işlemlerinden borçlar                                                              | 4                              | -                                         | 80,150                                    |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                                   | 13                             | 260,005                                   | 189,212                                   |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri                                                             | 21                             | 3,183                                     | 19,144                                    |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                          |                                | <b>751,456</b>                            | <b>1,186,293</b>                          |
| Ödenmiş sermaye                                                                             | 14                             | 1,000,000                                 | 1,000,000                                 |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                   | 14                             | -                                         | -                                         |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                         | 14                             | 69,788                                    | 69,788                                    |
| Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                                |                                           |                                           |
| - Diğer kazanç/kayıplar                                                                     | 14                             | (22,088)                                  | (26,149)                                  |
| Geçmiş yıl karları / (zararları)                                                            | 14                             | 142,654                                   | (2,330)                                   |
| Net dönem karı / (zararı)                                                                   |                                | (438,898)                                 | 144,984                                   |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>                                                  |                                | <b>1,190,760</b>                          | <b>1,614,226</b>                          |

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



**ARCHİ DANIŞMANLIK ve GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                   |                                | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Cari Dönem</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Geçmiş Dönem</i> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b>                            | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b>                              |
| Hasılat                                                           | 15                             | 1,968,193                                                | 2,567,995                                                  |
| Satışların maliyeti (-)                                           | 16                             | (2,235,722)                                              | (2,012,051)                                                |
| <b>Brüt kar / (zarar)</b>                                         |                                | <b>(267,529)</b>                                         | <b>555,944</b>                                             |
| Genel yönetim giderleri (-)                                       | 17                             | (446,581)                                                | (412,329)                                                  |
| Diğer faaliyet gelirleri                                          | 18                             | 13,142                                                   | 72,589                                                     |
| Diğer faaliyet giderleri (-)                                      | 18                             | (37,837)                                                 | (10,151)                                                   |
| <b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>                              |                                | <b>(738,805)</b>                                         | <b>206,053</b>                                             |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                 | 19                             | 137,624                                                  | -                                                          |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>           |                                | <b>(601,181)</b>                                         | <b>206,053</b>                                             |
| Finansman gelirleri                                               | 20                             | 159,576                                                  | -                                                          |
| Finansman giderleri (-)                                           | 20                             | (10,570)                                                 | (17,912)                                                   |
| <b>Vergi öncesi karı / (zararı)</b>                               |                                | <b>(452,175)</b>                                         | <b>188,141</b>                                             |
| <b>Vergi gelir/(gideri)</b>                                       |                                |                                                          |                                                            |
| Dönem vergi gideri                                                | 21                             | -                                                        | (55,561)                                                   |
| Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)                                   | 21                             | 13,277                                                   | 12,404                                                     |
| <b>Dönem karı / (zararı)</b>                                      |                                | <b>(438,898)</b>                                         | <b>144,984</b>                                             |
| <b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>                                |                                | <b>(0.4389)</b>                                          | <b>0.2760</b>                                              |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>           |                                |                                                          |                                                            |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) |                                | 5,076                                                    | 3,651                                                      |
| Ertelenmiş vergi etkisi                                           |                                | (1,015)                                                  | (803)                                                      |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                       |                                | <b>4,061</b>                                             | <b>2,848</b>                                               |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                              |                                | <b>(434,837)</b>                                         | <b>147,832</b>                                             |

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK ve GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

|                                         |                     |                  |                                     | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Birikmiş Kar/Zarar       |                       |                    |
|-----------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                         | Dipnot Referansları | Sermaye          | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıplar                                         | Birikmiş Karlar/Zararlar | Net Dönem Karı/Zararı | Toplam Özkaynaklar |
| <b>31 Aralık 2019 itibariyle bakiye</b> | <b>14</b>           | <b>250,000</b>   | <b>69,788</b>                       | <b>(28,997)</b>                                                                            | <b>117,638</b>           | <b>122,434</b>        | <b>530,863</b>     |
| Sermaye artışı                          |                     | 750,000          | -                                   | -                                                                                          | (240,072)                | -                     | 509,928            |
| Transferler                             | 14                  | -                | -                                   | -                                                                                          | 122,434                  | (122,434)             | -                  |
| Diğer Değişikler Nedeniyle Artış/Azalış | 14                  |                  |                                     |                                                                                            | (2,330)                  |                       | (2,330)            |
| Toplam kapsamlı gelir                   | 14                  |                  |                                     | 2,848                                                                                      |                          | 144,984               | 147,832            |
| <b>31 Aralık 2020 itibariyle bakiye</b> | <b>14</b>           | <b>1,000,000</b> | <b>69,788</b>                       | <b>(26,149)</b>                                                                            | <b>(2,330)</b>           | <b>144,984</b>        | <b>1,186,293</b>   |
| Sermaye artışı                          | 14                  | -                | -                                   | -                                                                                          | -                        | -                     | -                  |
| Transferler                             | 14                  | -                | -                                   | -                                                                                          | 144,984                  | (144,984)             | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir                   | 14                  | -                | -                                   | 4,061                                                                                      | -                        | (438,898)             | (434,837)          |
| <b>31 Aralık 2021 itibariyle bakiye</b> | <b>14</b>           | <b>1,000,000</b> | <b>69,788</b>                       | <b>(22,088)</b>                                                                            | <b>142,654</b>           | <b>(438,898)</b>      | <b>751,456</b>     |

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK ve GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                      |                                | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Cari Dönem</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Geçmiş Dönem</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>01.01.-<br/>31.12.2021</b>                            | <b>01.01.-<br/>31.12.2020</b>                              |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                      |                                | <b>(173,375)</b>                                         | <b>222,463</b>                                             |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı</b>                                                         |                                | <b>(438,898)</b>                                         | <b>144,984</b>                                             |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>                           |                                |                                                          |                                                            |
| <b>Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                             |                                | <b>84,098</b>                                            | <b>128,965</b>                                             |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                     | 9-10-11                        | 8,108                                                    | 57,085                                                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                   |                                |                                                          | -                                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 13                             | 74,854                                                   | 41,515                                                     |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                | 20                             | -                                                        | (51,142)                                                   |
| Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri                         | 18                             | 764                                                      | -                                                          |
| Finansman gideri ile ilgili düzeltmeler                                              |                                |                                                          | 38,350                                                     |
| Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri                            | 18                             | (643)                                                    | -                                                          |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler                                         | 21                             | 1,015                                                    | 43,157                                                     |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                   |                                | <b>194,702</b>                                           | <b>43,311</b>                                              |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış)                                               | 4                              | -                                                        | -                                                          |
| Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler                             | 6                              | (4,423)                                                  | 170,925                                                    |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                | 7                              | 75,936                                                   | 11,169                                                     |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)                                            | 8                              | 39,941                                                   | -                                                          |
| Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler                               | 6                              | 2,508                                                    | (104,649)                                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)                  | 13                             | 56,489                                                   | -                                                          |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler           | 7                              | 25,179                                                   | (58,214)                                                   |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler                                       |                                |                                                          | 24,080                                                     |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)                                               | 8                              | (928)                                                    | -                                                          |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                     |                                | <b>(160,098)</b>                                         | <b>317,260</b>                                             |
| Vergi ödemeleri / iadeleri                                                           | 21                             | (13,277)                                                 | (94,637)                                                   |
| Diğer nakit girişleri                                                                |                                |                                                          | (160)                                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                        |                                | <b>102,252</b>                                           | <b>42,761</b>                                              |
| Alınan faiz                                                                          |                                | -                                                        | 51,142                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları       | 9-11                           | (10,445)                                                 | (8,381)                                                    |
| Kullanım hakkı varlıkları satımından kaynaklanan nakit çıkışları                     | 10                             | 112,697                                                  |                                                            |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                  |                                | <b>(126,066)</b>                                         | <b>433,741</b>                                             |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri / nakit çıkışları                           | 4                              | 543                                                      | (6,591)                                                    |
| Kiralama yükümlülükleri ile ilgili nakit çıkışları                                   | 4                              | (126,609)                                                | (69,596)                                                   |
| Pay ihracından veya sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri                 |                                | -                                                        | 509,928                                                    |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>                       |                                | <b>(197,189)</b>                                         | <b>698,965</b>                                             |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                       | 3                              | <b>1,203,480</b>                                         | <b>504,515</b>                                             |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>                                | 3                              | <b>1,006,291</b>                                         | <b>1,203,480</b>                                           |

Ekli notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Şirket'in faaliyet alanı yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullere, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

Şirket'in ticaret siciline kayıtlı adresi, Acıbadem Mahallesi Doğancı Sokak No:4/2 Üsküdar-İstanbul / Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

| Ortak Adı         | 31.12.2021        |                   | 31.12.2020        |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | Hisse Tutarı (TL) | Hisse Yüzdesi (%) | Hisse Tutarı (TL) | Hisse Yüzdesi (%) |
| Ömer Önder Neşeli | 480,000           | 48.00%            | 480,000           | 48.00%            |
| Nurcan Neşeli     | 480,000           | 48.00%            | 480,000           | 48.00%            |
| Eyüp Onur Özay    | 20,000            | 2.00%             | 20,000            | 2.00%             |
| Kadriye Burnak    | 10,000            | 1.00%             | 10,000            | 1.00%             |
| Durnel Özçelikel  | 10,000            | 1.00%             | 10,000            | 1.00%             |
| <b>Toplam</b>     | <b>1,000,000</b>  | <b>100.00%</b>    | <b>1,000,000</b>  | <b>100.00%</b>    |

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 20 personeli bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 13).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar Şirket yönetimi tarafından 20 Mayıs 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul, finansal tabloların yayımı sonrası değiştirme gücüne sahiptir.

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından kabul edilen muhasebe ve finansal raporlama standartlarına (KGK Finansal Raporlama Standartları), Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Vergi Mevzuatı hükümlerine ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine uygun olarak Türk Lirası hazırlamaktadır.

#### **Ölçüm Esasları**

Ekli finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

#### **Konsolidasyona ilişkin esaslar**

Konsolidasyon yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

#### **İşlevsel ve Raporlama Para Birimi**

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

#### **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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.

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

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

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

### **2.b Uygunluk Beyanı**

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları, 20/05/2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### **2.c. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

Yılsonu finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, en son yıllık finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile aynıdır.

#### **2.d. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

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

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

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

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

**Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

**TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

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

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

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

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

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

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

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

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

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



**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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

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

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

**KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:**

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

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**2.e. Finansal Tabloların Hazırlanmasında Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir

**Hasılat**

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

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

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

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

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

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

**Finansal Varlıklar**

**Sınıflandırma**

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

**Finansal Tablo Dışı Bırakma**

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

**Değer Düşüklüğü**

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**Ticari Alacaklar**

Alıcıya değerlendirme hizmeti sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

**Finansal Yükümlülükler**

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

**Diğer Finansal Yükümlülükler**

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

**Ticari Borçlar**

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

**Maddi Duran Varlıklar**

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ait faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

|                 | <u>Faydalı Ömür</u> |
|-----------------|---------------------|
| Taşıtlar        | 4-5 yıl             |
| Demirbaşlar     | 3-15 yıl            |
| Özel Maliyetler | 12 yıl              |

#### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Muhasebeleştirme ve ölçme

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

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

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

Söz konusu maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri 15 yıl olarak belirlenmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların itfa yöntemleri, faydalı ömürleri ve kalıntı değerleri her raporlama dönemi sonunda gözden geçirilir ve gerekli durumlarda yeniden belirlenir.

#### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

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

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

**Kur değişiminin etkileri**

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

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

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

**Hisse başına kazanç**

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

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

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

**Karşılıklar**

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

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

**Şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar**

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**Kiralama işlemleri**

*Kiracı Olarak*

**Finansal kiralama işlemleri**

Şirket’in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödülleri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralamalar, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortismanına tabi tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

**Operasyonel kiralama işlemleri**

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

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

*Kiralaayan Olarak*

**Finansal kiralama işlemleri**

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

**Operasyonel kiralama işlemleri**

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

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

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

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

Doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilen işlemlerle ilgili vergi etkileri özkaynaklara yansıtılır.

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

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar**

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

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

#### **Kullanılmamış izin hakları**

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

#### **Nakit akış tablosu**

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in değerleme hizmet satışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

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

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

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

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

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

#### **Sermaye ve Temettüleri**

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



**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**İlişkili taraf işlemleri;**

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

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

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

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

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

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

**2.f Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

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

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Şirket kıdem tazminatı karşılığı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içermektedir.

**Ertelenmiş vergi**

Ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle vergi avantajından yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıkları, vergi avantajının muhtemel olması durumunda kullanılmamış vergi indirimi ve diğer geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                   | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kasa              | 783              | 4,300            |
| Bankalar          |                  |                  |
| - Vadesiz mevduat | 247,031          | 533,295          |
| - Vadeli mevduat  | 758,477          | 665,885          |
| <b>Toplam</b>     | <b>1,006,291</b> | <b>1,203,480</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayı aşağıdaki gibidir;

| Para Cinsi    | Yabancı Para Tutarı | Faiz Oranı | TL Tutarı      |
|---------------|---------------------|------------|----------------|
| TL            | 338,844             | 18.50%     | 338,844        |
| TL            | 206,688             | 16.30%     | 206,688        |
| TL            | 113,316             | 15.40%     | 113,316        |
| TL            | 99,629              | 16.50%     | 99,629         |
| <b>Toplam</b> |                     |            | <b>758,477</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

**4. FİNANSAL BORÇLAR**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 31.12.2021   | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Diğer finansal borçlar (Kredi kartları)                 | 2,492        | 1,949          |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>                     | <b>2,492</b> | <b>1,949</b>   |
| Finansal kiralama borçları, net                         | -            | 46,459         |
| <b>Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısmı</b> | <b>-</b>     | <b>46,459</b>  |
| Faaliyet kiralama işlemlerinden borçlar, net            | -            | 80,150         |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                     | <b>-</b>     | <b>80,150</b>  |
|                                                         | <b>2,492</b> | <b>128,558</b> |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:**

Kısa vadeli diğer alacaklar içerisinde bulunan ilişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir (Not 7):

|                   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------|------------|------------|
| Ömer Önder Neşeli | -          | 26,018     |
| Nurcan Neşeli     | -          | 4,161      |
|                   | -          | 30,179     |

Kısa vadeli diğer borçlar içerisinde bulunan ilişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir (Not 7):

|               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------|------------|------------|
| Nurcan Neşeli | 3,700      | 3,700      |
| Toplam        | 3,700      | 3,700      |

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar aşağıdaki gibidir;

|                                | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 385,704               | 327,986               |
|                                | 385,704               | 327,986               |

**b) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:**

İlişkili taraflardan araç kiralama giderleri :

|               | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Nurcan Neşeli | 13,750                | -                     |
| Toplam        | 13,750                | -                     |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ticari alacaklar                       | 29,854        | 25,922        |
| Alacakların reeskontu (-)              | (575)         | (302)         |
| Şüpheli ticari alacaklar               | 46,361        | 52,296        |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (46,361)      | (52,296)      |
| <b>Toplam</b>                          | <b>29,279</b> | <b>25,620</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama vadesi 5 gündür (31 Aralık 2020: 15 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığının, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Açılış bakiyesi                  | 52,296        | 54,308        |
| Tahsilatlar                      | (5,935)       | (3,428)       |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | -             | 1,416         |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>          | <b>46,361</b> | <b>52,296</b> |

**Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

|                                           | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5) | 3700          | 3,700         |
| Diğer taraflara ticari borçlar            | 26,374        | 20,657        |
| Borç reeskontu (-)                        | (341)         | (189)         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>26,033</b> | <b>24,168</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 4 gündür (31 Aralık 2020: 14).

**7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31.12.2021   | 31.12.2020    |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Diğer çeşitli alacaklar                | 8,034        | 48,999        |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Not 5) | -            | 30,179        |
| <b>Toplam</b>                          | <b>8,034</b> | <b>79,178</b> |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Uzun vadeli diğer alacaklar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

|                                | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 15,376        | 14,681        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>15,376</b> | <b>14,681</b> |

**Kısa vadeli diğer borçlar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

|                           | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Ödenecek vergi ve harçlar | 53,432        | -          |
| Diğer çeşitli borçlar     | 92            | 285        |
| <b>Toplam</b>             | <b>53,524</b> | <b>285</b> |

**Diğer dönen varlıklar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

|               | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|---------------|---------------|---------------|
| Devreden KDV  | 9,212         | 6,299         |
| İş Avansları  | 12,000        | 20,400        |
| <b>Toplam</b> | <b>21,212</b> | <b>26,699</b> |

**8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle, peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

|                             | 31.12.2021   | 31.12.2020    |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Verilen sipariş avansları   | 4,603        | 45,541        |
| Gelecek aylara ait giderler | -            | 5,461         |
| <b>Toplam</b>               | <b>4,603</b> | <b>51,002</b> |

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

|                              | 31.12.2021   | 31.12.2020 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 6,458        | -          |
| <b>Toplam</b>                | <b>6,458</b> | <b>-</b>   |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**9. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                            | 1.01.2021     | İlaveler | Çıkışlar | 31.12.2021    |
|----------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| <b>Maliyet</b>             |               |          |          |               |
| Demirbaşlar                | 82,567        | 10,444   | -        | 93,011        |
| Taşıtlar                   | 72,276        | -        | (31,767) | 40,509        |
| Özel maliyetler            | 1,610         | -        | -        | 1,610         |
|                            | 156,453       | 10,444   | (31,767) | 135,130       |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |               |          |          |               |
| Demirbaşlar                | 66,266        | 7,226    | -        | 73,492        |
| Taşıtlar                   | 72,276        | -        | (31,767) | 40,509        |
| Özel maliyetler            | 1,610         | -        | -        | 1,610         |
|                            | 140,152       | 7,226    | (31,767) | 115,611       |
| <b>Net defter değeri</b>   | <b>16,301</b> |          |          | <b>19,519</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde 292,108 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, maddi duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                            | 1.01.2020     | İlaveler | Çıkışlar | 31.12.2020    |
|----------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| <b>Maliyet</b>             |               |          |          |               |
| Demirbaşlar                | 74,186        | 8,381    | -        | 82,567        |
| Taşıtlar                   | 72,277        | -        | -        | 72,277        |
| Özel maliyetler            | 1,610         | -        | -        | 1,610         |
|                            | 148,073       | 8,381    | -        | 156,454       |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |               |          |          |               |
| Demirbaşlar                | 61,973        | 4,293    | -        | 66,266        |
| Taşıtlar                   | 65,525        | 6,752    | -        | 72,277        |
| Özel maliyetler            | 1,610         | -        | -        | 1,610         |
|                            | 129,108       | 11,045   | -        | 140,153       |
| <b>Net defter değeri</b>   | <b>18,965</b> |          |          | <b>16,301</b> |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**10. KULLANIM HAKKI VARLIĞI**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                   | 1.01.2021 | İlaveler | Çıkışlar  | 31.12.2021 |
|-------------------|-----------|----------|-----------|------------|
| <b>Maliyet</b>    |           |          |           |            |
| Bina              | 101,306   | -        | (101,306) | -          |
| Taşıtlar          | 11,391    | -        | (11,391)  | -          |
|                   | 112,697   | -        | (112,697) | -          |
| Net defter değeri | 112,697   |          |           | -          |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir;

|                   | 1.01.2020 | İlaveler | Çıkışlar | 31.12.2020 |
|-------------------|-----------|----------|----------|------------|
| <b>Maliyet</b>    |           |          |          |            |
| Bina              | 168,843   | -        | (67,537) | 101,306    |
| Taşıtlar          | 34,172    | -        | (22,781) | 11,391     |
|                   | 203,015   | -        | (90,318) | 112,697    |
| Net defter değeri | 203,015   |          |          | 112,697    |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

| Maliyetler                   | Haklar | Toplam |
|------------------------------|--------|--------|
| 31.12.2019 Bakiyesi          | 13,200 | 13,200 |
| Giriş                        | -      | -      |
| 31.12.2020 Bakiyesi          | 13,200 | 13,200 |
| Giriş                        | -      | -      |
| 31.12.2021 Bakiyesi          | 13,200 | 13,200 |
| İtfa Payı                    |        |        |
| 31.12.2019 Bakiyesi          | 4,947  | 4,947  |
| Giriş                        | 880    | 880    |
| 31.12.2020 Bakiyesi          | 5,827  | 5,827  |
| Giriş                        | 881    | 881    |
| 31.12.2021 Bakiyesi          | 6,708  | 6,708  |
| 31.12.2020 Net Defter Değeri | 7,373  | 7,373  |
| 31.12.2021 Net Defter Değeri | 6,492  | 6,492  |

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

**Taahhütler ve yükümlülükler**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin yükümlülüğü yoktur.



**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in teminat / rehin / ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket tarafından verilen TRİ'ler (Teminat-Rehin-İpotekler)                                                                           | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 200,000        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | Yoktur         |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | Yoktur         |
| D. Diğer Verilen Tri'lerin Toplam Tutarı                                                                                              | Yoktur         |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu Tri'lerin Toplam Tutarı                                                                             | Yoktur         |
| ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu Tri'lerin Toplam Tutarı                            | Yoktur         |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu Tri'lerin Toplam Tutarı                                             | Yoktur         |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>200,000</b> |

Şirket’in koşullu yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir;

**Teminat mektupları / Teminat Senetleri** – Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla verilmiş teminat senedi bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 200,000 TL Teminat Mektubu).

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilgili teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

| Teminat mektubu / senedinin verildiği yer | 31.12.2021 | 31.12.2020     |
|-------------------------------------------|------------|----------------|
| Müşteriler                                | -          | 200,000        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>-</b>   | <b>200,000</b> |

**Rehin** - Şirket’in 31.12.2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde rehin bulunmamaktadır. (31.12.2020: Yoktur).

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

|                       | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Personele borçlar     | 25,738        | -          |
| Ödenecek SGK primleri | 30,751        | -          |
| <b>Toplam</b>         | <b>56,489</b> | <b>-</b>   |

**Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar**

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TFRS, Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır.

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

|                               | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Reeskont oranı                | %18.00       | %13.30       |
| Enflasyon oranı               | %13.91       | %10.30       |
| Reel iskonto oranları         | %3.59        | %2.72        |
| <b>Kıdem Tazminatı Tavanı</b> | <b>8,285</b> | <b>7,117</b> |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

|                             | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı yükümlülüğü | 260,005        | 189,212        |
| <b>Toplam</b>               | <b>260,005</b> | <b>189,212</b> |

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                            | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı bakiyesi        | 189,212               | 146,504               |
| Hizmet maliyeti            | 75,869                | 42,374                |
| Faiz maliyeti              | -                     | 3,985                 |
| Aktüeryal kazanç / (zarar) | (5,076)               | (3,651)               |
| <b>Dönem sonu bakiye</b>   | <b>260,005</b>        | <b>189,212</b>        |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi her biri 25 TL değerinde olan 40.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortak Adı         | 31.12.2021       |                 | 31.12.2020       |                 |
|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                   | Hisse Tutarı     | Hisse Oranı (%) | Hisse Tutarı     | Hisse Oranı (%) |
| Ömer Önder Neşeli | 480,000          | 48.00%          | 480,000          | 48.00%          |
| Nurcan Neşeli     | 480,000          | 48.00%          | 480,000          | 48.00%          |
| Eyüp Onur Özay    | 20,000           | 2.00%           | 20,000           | 2.00%           |
| Kadriye Burnak    | 10,000           | 1.00%           | 10,000           | 1.00%           |
| Durnel Özçelikel  | 10,000           | 1.00%           | 10,000           | 1.00%           |
| <b>Toplam</b>     | <b>1,000,000</b> | <b>100%</b>     | <b>1,000,000</b> | <b>100%</b>     |

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 69,788        | 69,788        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>69,788</b> | <b>69,788</b> |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların; "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle; "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" ile ilişkilendirilecektir.

SPK'nın 30 Aralık 2003 tarihli ve 66/1630 sayılı kararına göre, enflasyona göre düzeltilen ilk mali tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "Geçmiş Yıl Zararı"nda izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte "Geçmiş Yıl Zararı"nda izlenen söz konusu tutarın, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karı, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu uyarınca yasal yedekler birinci ve ikinci yedek akçelerden oluşmaktadır. Yasal yedekler Şirket'in nominal 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.

Özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırmı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özkaynak enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

|                                  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Geçmiş yıl karları / (zararları) | 142,654        | (2,330)        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>142,654</b> | <b>(2,330)</b> |

**15. HASILAT**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, hasılat aşağıdaki gibidir:

|                                  | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yurt içi değerlendirme gelirleri | 1,935,121             | 2,671,683             |
| Diğer gelirler                   | 34,842                | -                     |
| <b>Brüt satışlar</b>             | <b>1,969,963</b>      | <b>2,671,683</b>      |
| Satışlardan iadeler              | (1,770)               | (103,386)             |
| Ertelenmiş faiz gelirleri        | -                     | (302)                 |
| <b>Net satışlar</b>              | <b>1,968,193</b>      | <b>2,567,995</b>      |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**16. SATIŞLARIN MALİYETİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                     | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satışların maliyeti | (2,235,722)           | (2,012,051)           |
| <b>Toplam</b>       | <b>(2,235,722)</b>    | <b>(2,012,051)</b>    |

Verilen hizmet maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel gideri                     | 1,232,334             | 616,832               |
| Ekspertiz gideri                    | 671,307               | 1,077,623             |
| Tapu harç giderleri                 | 151,227               | 182,275               |
| Kira gideri                         | 72,880                | 42,958                |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | 55,326                | 29,217                |
| Araç giderleri                      | 25,324                | -                     |
| Elektrik, su ve gaz gideri          | 3,794                 | 3,271                 |
| Vergi ve diğer yükümlülükler        | 3,462                 | 3,263                 |
| İletişim gideri                     | 1,301                 | 5,778                 |
| Kargo gideri                        | 1,293                 | 1,713                 |
| Diğer giderler                      | 17,474                | 49,121                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>2,235,722</b>      | <b>2,012,051</b>      |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**17. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri      | 395,585               | 327,986               |
| Amortisman giderleri    | 8,108                 | 11,925                |
| Sigorta giderleri       | 1,430                 | 35,238                |
| Danışmanlık giderleri   | -                     | 15,918                |
| Aidat giderleri         | -                     | 5,249                 |
| Vergi ve harç giderleri | -                     | 3,263                 |
| Diğer giderler          | 41,458                | 12,750                |
| <b>Toplam</b>           | <b>446,581</b>        | <b>412,329</b>        |

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, Şirket’in esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

**Esas faaliyetlerden diğer gelirler**

|                                     | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6) | 5,935                 | 3,428                 |
| Kur farkı gelirleri                 | -                     | 2,801                 |
| Reeskont faiz gelirleri             | 643                   | 51,142                |
| Diğer gelirler                      | 6,564                 | 15,218                |
| <b>Toplam</b>                       | <b>13,142</b>         | <b>72,589</b>         |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Esas faaliyetlerden diğer giderler**

|                                          | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Reeskont faiz giderleri                  | (764)                 | (704)                 |
| Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri | -                     | (1,416)               |
| Diğer giderler                           | (37,073)              | (8,031)               |
| <b>Toplam</b>                            | <b>(37,837)</b>       | <b>(10,151)</b>       |

**19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetleri gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sabit kıymet satış karı | 137,624               | -                     |
| <b>Toplam</b>           | <b>137,624</b>        | <b>-</b>              |

**20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

**Finansman Gelirleri**

|                | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Faiz gelirleri | 159,576               | -                     |
| <b>Toplam</b>  | <b>159,576</b>        | <b>-</b>              |

**Finansman Giderleri**

|                                       | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kur farkı giderleri                   | (10,097)              | -                     |
| Kredi faiz giderleri                  | (473)                 | (893)                 |
| Kiralama yükümlülüğü finansman gideri | -                     | (17,019)              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(10,570)</b>       | <b>(17,912)</b>       |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Şirket Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

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

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 (2020: %22) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nda kurumlara yönelik istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalardan Şirket’e ilişkin olanları aşağıda açıklanmıştır;

*İndirilebilir Mali Zararlar*

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

*Emisyon Primi İstisnası*

Anonim şirketlerin kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılmasından sağlanan emisyon primi kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

*Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası*

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %50’si kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir. Menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

*Gelir Vergisi Stopajı*

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopaj oranı, 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla % 15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir. 24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden % 19.8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesi yatırım harcamalarından Şirket’in üretim faaliyetiyle doğrudan ilgili olanların % 40’ı veya %30’u vergilendirilebilir kazançtan düşülebilir. Yararlanılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.



**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

*Ertelenmiş Vergi:*

Şirket'in ertelenmiş vergi aktifi ve yükümlülüğü Tebliğ'e göre hazırlanan mali tablolar ile Şirket'in yasal kayıtları arasındaki geçici farklardan oluşmaktadır. Bu farklar Tebliğ ve vergi amaçlı hazırlanan tablolarda gelir ve giderlerin değişik raporlama dönemlerinde vergilendirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 31 Aralık 2021 |                  | 31 Aralık 2020 |                  |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                         | Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi | Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi |
| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>                       |                |                  |                |                  |
| Alacak reeskontu                                        | 575            | 144              | 302            | 66               |
| Şüpheli alacak karşılığı                                | 46,361         | 11,590           | 52,296         | 11,505           |
| Kıdem tazminatı karşılığı                               | 260,005        | 52,001           | 189,212        | 41,434           |
| Maddi ve maddi olmayan varlıklar ekonomik ömür farkları | 27,733         | 6,933            | 19,627         | 4,320            |
| Diğer düzeltmelerin etkisi                              | 11,312         | 2,828            | 90,318         | 19,870           |
|                                                         |                | 73,496           |                | 77,195           |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>                   |                |                  |                |                  |
| Borç reeskontu                                          | (341)          | (85)             | (189)          | (42)             |
| Depozito değerlemesi ile ilgili düzeltmeler             | (10,421)       | (2,605)          | (10,421)       | (2,293)          |
| Diğer düzeltmelerin etkisi                              | (1,973)        | (493)            | (76,406)       | (16,809)         |
|                                                         |                | (3,183)          |                | (19,144)         |
| Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net      |                | 70,313           |                | 58,051           |

Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|                                                                           | 31.12.2021            | 31.12.2020            |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek kurumlar vergisi karşılığı                                       | -                     | 55,561                |
|                                                                           | -                     | 55,561                |
|                                                                           | 01.01.-<br>31.12.2021 | 01.01.-<br>31.12.2020 |
| <b>Ertelenmiş Vergi (Aktifi) / Pasifi Hareketleri</b>                     |                       |                       |
| Dönem başı açılış bakiyesi                                                | 58,051                | 46,450                |
| Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | (1,015)               | (803)                 |
| Ertelenmiş vergi gideri / geliri                                          | 13,277                | 12,404                |
| Dönem sonu kapanış bakiyesi                                               | 70,313                | 58,051                |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket yönetimi müşterilerden alacakları ile ilgili kredi riskini her bir müşteri için ayrı ayrı olmak kaydıyla kredi limitleri belirleyerek ve gerektiği takdirde teminat olarak riskli gördüğü müşterilerine ise sadece nakit tahsilat yoluyla satış yaparak azaltmaktadır. Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun miktarda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

|                                                                                                                                                     | Ticari alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | Diğer Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | Bankalardaki<br>Mevduat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>31 Aralık 2021</b>                                                                                                                               |                                       |                |                                      |                |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>                                                                  | -                                     | 29,279         | -                                    | 23,410         | 1,005,508               |
| <i>Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                     | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                         | -                                     | 29,279         | -                                    | 23,410         | 1,005,508               |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirdevadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)                                                                | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                                 | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                        | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</i>                                                                                                          | -                                     | 46,361         | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Değer düşüklüğü (-)</i>                                                                                                                         | -                                     | (46,361)       | -                                    | -              | -                       |
| <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                       | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)</i>                                                                                                         | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>Değer düşüklüğü (-)</i>                                                                                                                          | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                     | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                          | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |

|                                                                                                                                                     | Ticari alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | Diğer Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf | Bankalardaki<br>Mevduat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>31 Aralık 2020</b>                                                                                                                               |                                       |                |                                      |                |                         |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>                                                                  | -                                     | 25,620         | 30,179                               | 63,680         | 1,199,180               |
| <i>Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                     | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                         | -                                     | 25,620         | 30,179                               | 63,680         | 1,199,180               |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirdevadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)                                                                | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                                 | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                        | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</i>                                                                                                          | -                                     | 52,296         | -                                    | -              | -                       |
| <i>-Değer düşüklüğü (-)</i>                                                                                                                         | -                                     | (52,296)       | -                                    | -              | -                       |
| <i>Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                       | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)</i>                                                                                                         | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>Değer düşüklüğü (-)</i>                                                                                                                          | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| <i>- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı</i>                                                                                     | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |
| E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                          | -                                     | -              | -                                    | -              | -                       |

(\*) Bu alan tabloda yer alan A, B, C, D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Likidite riski**

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri  | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                                             |                |                                                      |                  |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>176,116</b> | <b>176,457</b>                                       | <b>176,457</b>   | --                   | --                   |
| Finansal borçlar                            | 2,492          | 2,492                                                | 2,492            | -                    | -                    |
| Ticari borçlar                              | 26,033         | 26,374                                               | 26,374           | -                    | -                    |
| Diğer borçlar                               | 147,591        | 147,591                                              | 147,591          | -                    | -                    |
|                                             | <b>176,116</b> | <b>176,457</b>                                       | <b>176,457</b>   | -                    | -                    |

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablolar aşağıdadır;

| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter Değeri  | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 3 Aydan Kısa (I) | 3 - 12 Ay arası (II) | 1- 5 Yıl arası (III) |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                                             |                |                                                      |                  |                      |                      |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> | <b>128,558</b> | <b>150,449</b>                                       | <b>16,574</b>    | <b>43,875</b>        | <b>90,000</b>        |
| Finansal borçlar                            | 1,949          | 1,949                                                | 1,949            | -                    | -                    |
| Kiralama işlemlerinden borçlar              | 126,609        | 148,500                                              | 14,625           | 43,875               | 90,000               |
| Ticari borçlar                              | 24,168         | 24,168                                               | 24,168           | -                    | -                    |
| Diğer borçlar                               | 285            | 285                                                  | 285              | -                    | -                    |
|                                             | <b>153,011</b> | <b>174,902</b>                                       | <b>41,027</b>    | <b>43,875</b>        | <b>90,000</b>        |

**ARCHİ DANIŞMANLIK VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Sermaye riski yönetimi**

Sermaye'yi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Toplam borçlar                  | 439,304     | 427,933     |
| Eksi: Hazır değerler            | (1,006,291) | (1,203,480) |
| Net borç                        | (566,987)   | (775,547)   |
| Toplam öz sermaye               | 751,456     | 1,186,293   |
| Toplam sermaye                  | 184,469     | 410,746     |
| Net borç / toplam sermaye oranı | -307%       | -189%       |

**23. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

**Finansal Aktifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

**Finansal Pasifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

**24. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR**

Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak – 30 Haziran 2022 dönemi için 10,848.56 TL'ye yükselmiştir.