

**ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2023 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirket,

Genel Kuruluna

A- Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin ("Şirket") 31.12.2023 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel öz kaynak değişimi tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını izahlayan dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan dışıdaki bireysel finansal tabloların denetlenmiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, *sınırlı olumlu görüşün dayanağı* bölümünde yer alan hususlar haricinde "Şirketin bireysel finansal tablolar", Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performans ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemi içerisindeki altın stoklarının bilanço tarihi itibarıyla değeri 1.275.019 TL olarak sunulmuş olup bu tutarı altın hazinesi karşılığı 2.206 gramdır. Bu altın stoğunun 211 gramı için yeterli ve uygun denetim kanıtı toplanamamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KMG") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nı bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporunuzu "Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklamıştır. KMG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etike ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüze ilişkin oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

3. Kilit Denetim Konuları

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

<u>Kilit denetim konuları</u>	<u>Konunun denetiminde nasıl ele alındığı</u>
TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması Not 2'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir. TMS 29'a göre mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. TMS 29'un uygulanması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olup, yaygın yönetim tasminlerini de içermektedir. Mali tabloların güncel satın alma gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sorucların eklenmesini sağlamak için belirli karmaşık prosedür ve işlem gerektirir. Yer den düzenlemede kullanılan tablolarda varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yerden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olması riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - TMS 29'un uygulanması sırasında yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi. - Yönetimin yaptığı parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a göre uygunluğunun kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilerek, tarihi matryelleri ve satın alma tarihleri destekleyici belgelerle doğrulamak yoluyla test edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden alınır ediler katsayıları ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi. - Enflasyon etkileri ile yer den düzenlenmiş parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun mutabakatlılığı doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının IFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

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

Şirket yönetimi, bireysel 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 kontrollerden sorumludur.

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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 sonuçunca 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 şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca

- Bireysel 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, saltekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiilen uygulanmış olduğundan, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit etmekte riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit etmekte riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama doğruya uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimin ilgili iç kontrol değerlendirmektir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tutumları ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

- 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 kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuçla varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, Bireysel finansal tablolarındaki ilgili açıklamalara eklat çekimimiz ya da bu açıklamaların verersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Verdiğimiz sonuçları, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temeli oluşturulan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtip yansıtacağı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işlemlere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetimini yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluuz. Verdiğimiz denetim görüşlerinden de tek başımıza sorumluuz.

B- Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, karar ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402 Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından denetim kapsamında istenen açıklamaları yapıp, ş ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail Işık'ın

Görüş Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



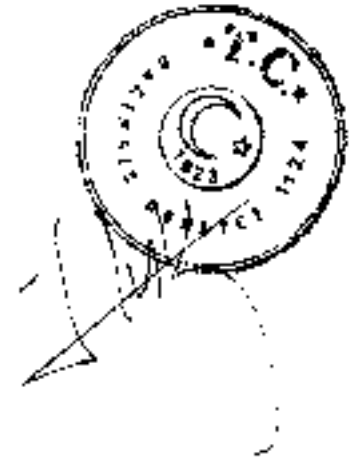
İsmail IŞIK, YMM
Sorumlu Denetçi
İzmir, 9 Mayıs 2024

[Handwritten signature]

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU.	1-2
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.	3
ÖZ KAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU'	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİFNÖTLER	6-44



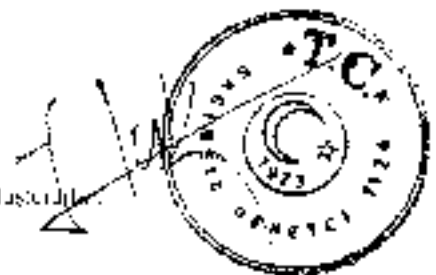
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tablolar güncellenmemiş halde iktisadi ve mali durumları 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla rapor altına giren esasa göre ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş Dipnot 31 Aralık 2023	Yeniden düzellenmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	44.1	2.074.533	2.652.810
Finansal Yatırımlar	44.2	12.401	20.433
Ticari Alacaklar		3.368.592	6.073.649
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	3.368.592	6.073.649
Diğer Alacaklar		3.818.824	676.398
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	3.316.148	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	502.676	676.398
Peşin Ödenmiş Giderler	11	144.026	1.204.776
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>27</u>	<u>5.460.817</u>	<u>2.468.438</u>
Dönen Varlıklar		14.879.193	13.096.504
Maddi Duran Varlıklar	13	13.809.623	13.270.132
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		309.363	251.114
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16	369.363	251.114
<u>Duran Varlıklar</u>		<u>14.118.986</u>	<u>13.521.246</u>
TOPLAM VARLIKLAR		28.998.179	26.617.750

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

Yüklenmiş ve tutulmuşlar için Türk Lirası cinsinde TL ve 23 Aralık 2023 tarihli bilanço aktif tarafındaki tutarların cinsine göre ifade edilmiştir.

		Bağımsız denetimden geçmiş	Yeniden düzenlenmiş
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	44.3	2.368.239	1.729.226
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44.3	673.804	3.655.615
Diğer Finansal Yükümlülükler	44.3	378.506	518.857
Ticari Borçlar		3.502.608	2.235.973
<i>Risikli Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	3.502.608	2.235.973
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	4.364.088	2.159.862
Diğer Borçlar		-	449.122
<i>Risikli Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	-	449.122
Ertelemiş Gelirler	11	-	164.284
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	38	708.596	633.021
Kısa Vadeli Karşılıklar	26	827.906	649.304
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		827.906	649.304
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	2.629.131	4.947.785
Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.452.878	16.143.049
Uzun Vadeli Borçlanmalar	44.3	2.311.990	1.405.544
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	3.472.910	2.335.735
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		3.472.910	2.335.735
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	38	672.616	391.722
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	27	1.757.466	731.702
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.214.982	4.864.703
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.330.319	5.609.998
Ödenmiş Sermaye	28	1.800.000	1.100.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	28	(2.065.115)	(1.479.463)
<i>Ticari faaliyetler, faaliyet dışı gelirler ve diğer kazanç/kayıpları</i>		(2.065.115)	(1.479.463)
Sermaye Düzeltme Farkları	28	5.053.810	5.053.810
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		309.163	171.484
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		626.488	807.225
Net Dönem Karı/Zararı		1094.027	(43.058)
Özkaynaklar		5.330.319	5.609.998
TOPLAM KAYNAKLAR		28.998.179	26.617.750

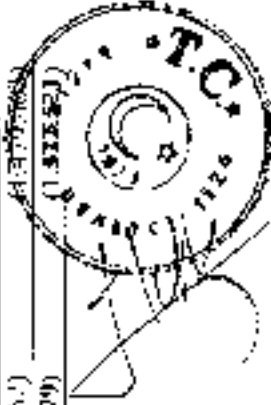
Eldeki dipnotlar finansal tablolara ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2023 VE 2022 DÖNEMİ FİNANSEAL KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
Finansal ve Kurumlar Kanunu ve Kurumlar Kanunu'nun 13. maddesi ile ilgili düzenlemeler.

		Bağımsız denetimden	
		gelmis	Yeniden düzenlenmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		Dönem	
Hasılat	29	97.768.635	72.794.716
Satışların Maliyeti (-)	29	(93.344.114)	(64.530.923)
Brüt Kar(Zarar)		4.424.521	8.263.793
BRÜT KAR/ZARAR		4.424.521	8.263.793
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(6.230.331)	(9.867.194)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	2.805.974	3.177.228
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(2.251.802)	(2.074.526)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		(1.253.858)	(500.499)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	2.950.269	699.331
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	33	-	(137.879)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		1.696.411	60.953
Finansman Gelirleri	35	1.117.465	564.672
Finansman Giderleri (-)	35	(1.519.895)	(1.212.289)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		377.177	2.026.798
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		1.703.178	1.440.134
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(2.097.205)	(1.483.192)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	(1.273.245)	(929.791)
Emeklilik Vergi Gideri/Geliri	38	(823.960)	(553.398)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		(394.027)	(43.058)
DÖNEM KAR/ZARARI		(394.027)	(43.058)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Tamamlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kazançlar ve (kayıplar)	26	(801.010)	(1.521.281)
Tamamlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kayıpların vergi etkisi	38	215.358	437.918
Vergi sonrası diğer kapsamlı gelir		(585.652)	(1.083.363)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(979.679)	(1.528.521)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.



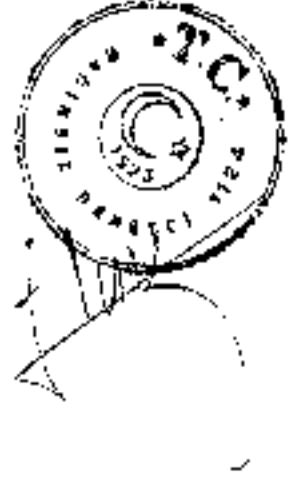
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, TL cinsinden ifade edilmiştir. Tabloda 2023 yılı itibarıyla 2022 yılına göre yapılan düzeltmeler görülmektedir.)

	Kar veya Zararla Yeniden Sınımlandırılmayacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler									
	Sermaye		Tanımlanmamış		Birlikli Karlar		Geçmiş		Net	
	Ödenmiş	Düzeltilmesi	Ölçümü	Fayda Planları	Yasıl	Yıl	Karları	Dönem	Özkaynaklar	
	Sermaye	Olunlu	Karları	Ölçümü	Yasıl	Karları	Karları	Karları	Toplama	
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.053.810	--	--	93.368	--	885.341	--	7.132.519	
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	(43.058)	--	(43.058)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	--	--	(1.479.463)	--	--	--	--	--	
Transferler	--	--	--	--	78.116	807.225	(885.341)	--	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(1.479.463)	78.116	807.225	(928.399)	--	(1.527.521)	
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.053.810	--	(1.479.463)	171.484	807.225	(43.058)	--	5.609.998	
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.053.810	--	(1.479.463)	171.484	807.225	(43.058)	--	5.609.998	
Net dönem karı	--	--	--	--	--	--	(394.027)	--	(394.027)	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	--	--	(585.652)	--	--	--	--	--	
Transferler	--	--	--	--	137.679	(180.737)	45.058	--	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(585.652)	137.679	(180.737)	(350.969)	--	(979.679)	
Sermaye arttırımı	700.000	--	--	--	--	--	--	--	700.000	
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeleri	1.800.000	5.053.810	--	(2.065.115)	309.163	626.488	(394.027)	--	5.330.319	

Keski dikkate alınarak finansal tablolarda kar ve zararlar, pozitif ve negatif olarak belirtilmiştir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, alar belirlenmediği Türkiye Lirası ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alınan güncel oranlara göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU:

Genel

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), 02 Ekim 2012 tarihinde İzmir'de kurulmuş olup, 08 Ekim 2012 tarihli 8169 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Şirket, 06 Aralık 2012 tarihli 42135 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olan şirket merkezi, Halkapınar 1004 No:5:329-330-335 Konağ İzmir adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 71 kişidir. (31 Aralık 2022: 72).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Şirket'in faaliyet alanı; her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkulle ilgili hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin tarafsız ve bağımsız olarak rakdiri 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.

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.800.000 TL, (31 Aralık 2022: 1.100.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	505.980	46%	309.210	28%
Jeyan Uluğrıhan	424.980	39%	259.710	24%
Müşafa Yıldızhan	384.480	35%	234.960	21%
Serkan Sezer	304.560	28%	186.120	17%
Arda Kabakçıoğlu	180.000	16%	110.000	10%
Toplam	1.800.000		1.100.000	
Sermaye düzeltme farkları	5.053.810		5.053.810	
	6.853.810		6.153.810	

Şirket'in sermayesi beheri 1 TL olan 1.800.000 adet hissedar oluşmakta olup nominal değeri 1.800.000 TL'dir. (31 Aralık 2022: 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal paydara oluşmaktadır)

Sermaye düzeltme farkları, ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri davelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi neticesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişkili finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KOK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uyulmaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve smallandırımlar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, KOK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi'ne" istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sonra eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle finansal tablolarını açılış tarihi olan 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlamıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verilmesi 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.850,38	1.000	%268
31.12.2022	1.128,45	1.647	%156
31.12.2021	686,95	2.707	%71



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinde TL / 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü en sonuna göre ifade edilmiştir.)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve sermaye kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerdir. geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullılarak düzeltilmiştir.

Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzeri cden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

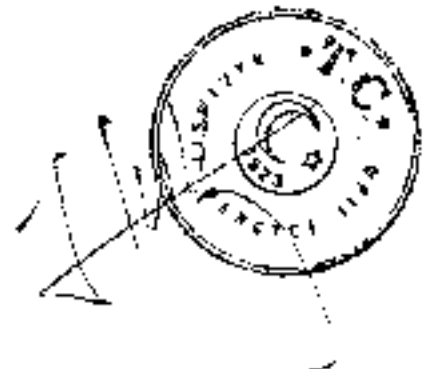
- Enflasyonun, Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık ve yükümlülük pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları veya net parasal pozisyon kayıpları kalemlerinde gösterilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların ve gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

İşlevsel ve Sırtım Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve sırtım para birimini TL olarak kabul edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, ayrı ayrı ve bir arada TTK'nın 33. maddesi ile 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirketin finansal tablolarına göre ifade edilmiştir.)

2.3) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespiti ve imzân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunuma ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınırlandırılır veya düzeltilir.

- 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri içerisinde gösterilen araç kiralama giderleri satılan hizmet maliyetleri içerisinde sınıflandırılmıştır.
- 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden yükümlülükler içerisinde takip edilen lüma ve araç kiralama giderleri sözleşme tarihlerinin sürekli olarak 1 yıldan kısa olması nedeni ile bilançodan çıkarılmış ve ilgili dönemin giderlerinde izlenmeye başlanmıştır.

2.4) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sera eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Şirket'in geçmiş yıllar dahil olmak üzere düzeltilmesi ve yorumlanması gereken yeni standart uygulamaları bulunmamaktadır.

2.5) Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Öneul olmayan tutarlar, esasları veya konksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsupu gerekli olması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akış içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, elde ettiği gelirleri, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla net değerleri üzerinden gösterilir.

2.6) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Kiralama İşlemleri

Şirket, kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşımı kullanarak TFRS 16'ya uygulamış ve bu nedenle karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir (sadece kiralama işlemleri için). Dolayısıyla, karşılaştırmalı dönem TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre sonulmaya devam etmiştir. TMS 17 ve TFRS Yorum 4 kapsamındaki muhasebe politikalarını detayları ise ayrı ayrı açıklanmıştır.

1 Şubat 2019 itibarıyla geçerli olan muhasebe politikaları

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinden ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü enflasyonu göre ifade edilmiştir).

Kiralet olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirmeyle ilgili etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarda kullanımı hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmıştır. Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler.

Kullanım hakkı varlığının maliyet yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilir tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, değiştirildiği aanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ilerde katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işlemi için, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur.

Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azalır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değer üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zammı faiz oranının kolaylıkla belirlenebilirliği durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenmemesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralamanın varlığına ilişkin yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ile cihazi ve 31 Aralık 2023 tarihli özet bilanço satış fiyatı üzerinden ifade edilmektedir.)

Kira yükümlülüğüdür. Ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeleri dâhil);
- Kalıntı değer tahakküfleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar

Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket'in muhasebe politikalarına uygun olarak, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer tahakküfleri kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sıralandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan boş tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının değerlerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zararı yansıtılır.

Kira bedelleri tamamı ile performansa dayalı sözleşmelere ilişkin kullanım hakkı varlığı ya da yükümlülüğü yaratılmamıştır. Kira bedelleri asgari bir ödeme tutarı ile satış performansına dayalı kira ana sözleşmeler ne ilişkin olarak kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü asgari bedeller dikkate alınarak yaratılmıştır.

1 Ocak 2019'dan önce geçerli olan muhasebe politikası

1 Ocak 2019 tarihinden önce yapılan sözleşmelerin kiralama işlemi içerici içermediğinin belirlenmesi, Şirket aşağıdakileri değerlendirerek karar vermektedir: - Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanımına bağlı olup olmadığına ve

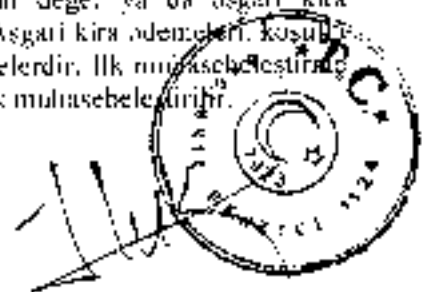
- Anlaşmanın ilgili varlığın kullanım hakkını devredip devretmediği. Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin karşılanması durumunda varlığın kullanımının kontrol hakkının devredildiği kabul edilir:

- Satın alınan varlıktan elde edilen ürünün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığı kullanma veya belirlendiği bir şekilde varlığı başkasına kullandırma kapasitesine veya hakkına sahip olması.

- Satın alınan varlığın ürününün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmını elde ederken veya kontrol ederken; varlığa fiziki erişimi kontrol etme kapasitesine veya hakkına sahip olması

- Gerçeklerin ve koşulların, sözleşme süresince satın alan dışındaki bir ya da birden fazla tarafın varlık vasıtasıyla üretilen veya ortaya çıkarılan ürün veya faydaların önemsiz sayılamayacak bir kısmının amasının uzak bir ihtimal olduğunu ve satın alınan ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sabit bir fiyat eklenmesi ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşdeğer olduğunu göstermesi durumunda

Karşılaştırmalı dönemlerde, Şirket, kiracı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamını devredildiği kiralamanın, finansal kiralama olarak sınıflandırılmıştır. Bu durumda, kiralanan varlığın kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirir. Asgari kira ödemeleri, koşullu kiralar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapılması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinden ve 31 Aralık 2023 tarihli itibarıyla satır altına göre ifade edilmiştir.)

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır ve finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmez. Faaliyet kiralaması kapsamında yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

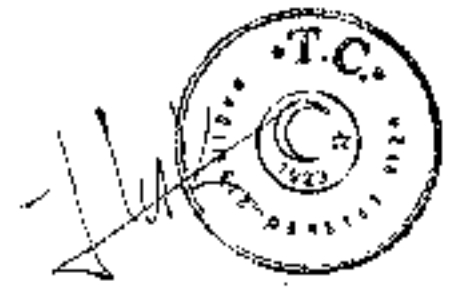
Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (Not 44.1). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz gelirleri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya azırlığında olması, alıcının önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi geçirilemeyen bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığı tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsil mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın netizmi etken faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan tfa edilmiş maliyet hedeinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman hilesini içermeyen için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, diğer açıklama ve diğer Türk Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış ve denetlenmiştir.)

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılır ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin söz eşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nasit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan ifa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür hoya beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kred. zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zarar deneyimleri ile bir ktr, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

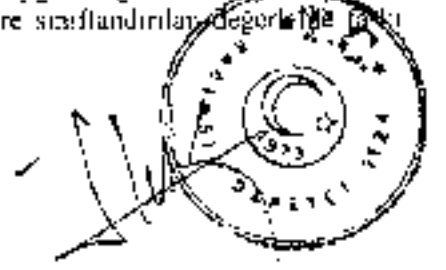
Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değ.ise söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkını diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in türev araçları bulunmamaktadır.

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden diğer ilgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılır. Değerli bir yatırım geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Finansal tabloların hazırlanışına ilişkin 7251 sayılı Kanun'un 131. maddesi 2023 yılında çıkarılan yasa ile değiştirilmiştir)

Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir (Not 44.3). Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve değerlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunlu olduğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da adullerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi durumu birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçları ortadan kaldırması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Dövizli İşlemler

Şirket'in, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden değil kayda dâken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönem sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan işlevsel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan işlevsel para birimine çevrilir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, ayrı hesap medyası, İnceleme No: 1110 / 2024, 31.12.2023 tarihindeki bilanço ve diğer finansal tabloları kapsar)

İlişkili Taraflar

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:

Söz konusu kişilerin:

(i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) 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:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmelerin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılan sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenlerde raporlayan işletme ile ilişkilidir.

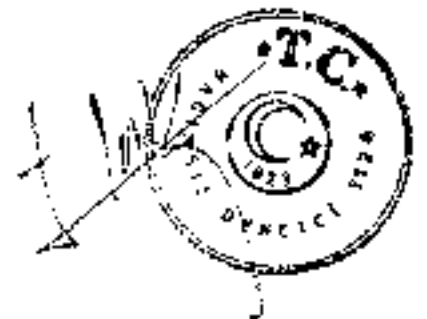
(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müşterek kontrol edilmesi halinde,

(vii) (a) maddesinin (i) 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,

(viii) İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığının belirlenmesi için transferdir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olan ile değerlerdir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dahil edilmemektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, ayrı hesaplar ve diğer Türk Vergi Kanunları ile 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirket bilançosuna esas olarak hazırlanmıştır)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsalar hariç maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsalar TMS 16'nın izin verdiği şekilde yeniden değerlendirme modeline göre rayiç bedellerinden gösterilmekte olup 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.

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

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

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Binalar	50
Tesisler	4-5
Demirbaşlar	3-25
Özel Maliyetler	5

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metoden ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmakta ve şayet uygunsuzlarsa dönük olarak düzeltilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Yazılım haklarından oluşan maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınır. Diğer maddi olmayan duran varlıklar düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden 3 yıl, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşıdıkları değerler, koşullardaki değişikliklerin ve olayların taşıdığı değer düşülebileceğine dair belirti oluşturmaları durumunda gözden geçirilir ve gerekli karşılık ayırlır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

İlaflangic muhasebeleşmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilirler.



Borçlanma Maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alınması, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili var-ıkların maliyetinin parçası olarak aktarılır. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleşikleri dönemlerde gider yazılır. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katılan diğer maliyetleri içerir.

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 önemli kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihinde indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yoneteramin en iyi tahminlerini yansıtacak 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.

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket'in, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı, iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemlerine konu olan sabit kıymetlerin ilk edinilme aşamasında katılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrılmıştır. Faiz giderleri, sabit faiz oranı üzerinden hesaplanarak ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosu hesaplarına dâhil edilmiştir.

Finansal tablolara yansıtılmış kiralanan sabit kıymetler, Şirket'in mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklarla uyumlu ekonomik ömürlere göre amortismanına tabi tutulurlar.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Finansal tablolarla birlikte Türkiye Kurumlar Kanunu'nun 33. maddesi kapsamında zorunlu olarak sunulmaktadır)

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında, Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkede yürürlükte olan vergi mevzuatı uyumca hileli bir şekilde itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla diskete alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik oranları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançada taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakla bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan öz sermaye hesabı grubuyla ilişkilendirilir.

Şirket'in indirilebilir geçici farklar için yalnız ve yalnız aşağıdaki durumlarda sınırlı olarak ve her iki durumun da muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirir:

- (a) Geçici farklar öngörülebilir bir gelecekteki süreç içinde tersine dönecektir; ve
- (b) Geçici farkların kullandırılabilecekleri yerlerde vergilendirilebilir gelir olacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket'in, Türkiye'deki mevzuat iş kanununa 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'in, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığına "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 aracı ile iskonto etmiştir (Not 26).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerini tahmini toplam karşılığını ifade eder (Not 26).



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, ayrı belgilerle önce Türk Lirası ile ("TL") 31 Aralık 2023 tarihli bilanço satırında given cinslere göre ifade edilmektedir)

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 önemi arz ettikleri takdirde dipnotlarda açık enmektedir.

Pay Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, raporlama dönemi boyunca piyasadaki bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler sermayelerine hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. 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 geçmiş dönem etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Gelirler

Gelirler, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerini içerir. Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürün ile ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlem ile ilgili ekonomik faydaların şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin, gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir, geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranını dikkate alarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve indirimlerden arındırılmış halidir.

Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, gerçeğe uygun bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Türk tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Nakit Akışın Raporlanması

Nakit akış tablosunda dönemle ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine bağlı olarak raporlanır. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırımla ilgili kullandığı ve elde ettiği nakit akışları, finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları ise finansman ile ilgili kullandığı ve bunların geri ödemelerini gösterir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Finansal tablolar, mevzuatında öngörülen şekle ve içeriğe göre hazırlanmıştır ve esasları gereği tasdik edilmiştir)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafla işlemleri aşağıda detaylandırılarak sunulmuştur.

6.1 İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

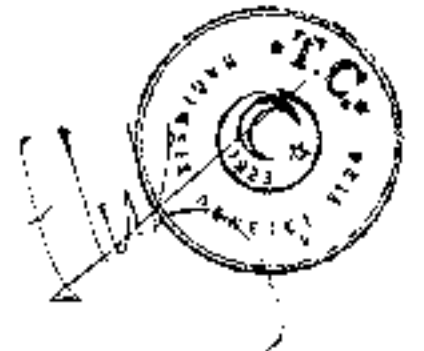
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Alacaklar	3.516.148	--
Toplam	3.516.148	--
Diğer Alacaklar Detayı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tuğrul Uluğtürkan	1.285.736	--
MUSTAFA YILDIZHAN	1.216.081	--
Serkan Sezer	318.577	--
Arda Kahakçıoğlu	695.754	--
Toplam	3.516.148	--

6.2 İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Borçlar	--	449.122
Toplam	--	449.122
Diğer Borçlar Detayı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tuğrul Uluğtürkan	--	292.539
Serkan Sezer	--	176.585
Toplam	--	449.122

2023 yılı içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplam tutarı 1.998.865 TL'dir (2022: 5.602.392 TL).



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinde "TL", 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ziraat banka güncel oranları gereğince çevrilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.368.592	6.073.649
Kısa vadeli ticari alacaklar	3.368.592	6.073.649

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacaklar	354.213	500.272
Gelir tahakkukları (*)	3.014.377	5.573.377
Şüpheli ticari alacaklar	105.303	37.084
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(105.303)	(37.084)
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	3.368.592	6.073.649

(*) Gelir tahakkukları hesap bakiyesi, edim yükümlülüğü yerine getirilmiş ancak cari dönemde finansal olmayan hizmetlerden doğan ticari alacaklardan oluşmaktadır.

7.2 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.502.608	2.235.973
Kısa vadeli ticari borçlar	3.502.608	2.235.973

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	3.735.590	2.235.973
Ticari borçlar reeskontu	(232.982)	
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	3.502.608	2.235.973



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

Özetler, alar bağımsız denetçi tarafından 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirketin finansal durumuna göre ifade edilmiştir.

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 6)	3.566.148	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	302.676	676.398
Kısa vadeli diğer alacaklar	3.818.824	676.398

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KDV lade alacakları	234.798	548.400
Verilen depozito ve teminatlar	37.878	57.811
Diğer çeşitli alacaklar	30.000	70.187
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	302.676	676.398

9. STOKLAR

Bulunmamaktadır.

10. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	105.588	851.522
Verilen sipariş avansları	38.438	253.454
Toplam	144.026	1.204.776

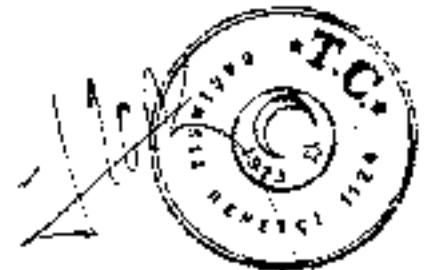
11.2 Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları	--	164.284
Toplam	--	164.284

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Denetimden bağımsızlık beyanname ve raporları ile 31.12.2023 tarihi itibarıyla şirketin mali durumu ayrı bir şekilde sunulmaktadır.]

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki şekilde özellenmiştir.

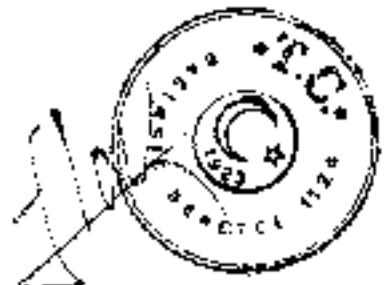
Maliyet:	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Binalar	6.729.100	--	--	--	6.729.100
Taşıtlar	9.328.015	2.933.640	(447.557)	--	11.814.098
Demirbaşlar	5.817.184	429.616	--	--	6.246.800
Özel maliyetler	34.488	--	--	--	34.488
Toplam maliyet	21.908.787	3.363.256	(447.557)	--	24.824.486
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(1.079.625)	(134.582)	--	--	(1.214.207)
Taşıtlar	(3.350.141)	(1.867.117)	367.468	--	(4.850.090)
Demirbaşlar	(4.174.101)	174.977	--	--	(4.016.078)
Özel maliyetler	(34.488)	--	--	--	(34.488)
Toplam birikmiş amortismanlar	(8.638.655)	(2.743.676)	367.468	--	(11.014.863)
Net defter değeri	13.270.132	619.580	(80.089)	--	13.809.623
Maliyet:	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar	6.729.100	--	--	--	6.729.100
Taşıtlar	7.226.549	2.811.228	(709.762)	--	9.328.015
Demirbaşlar	5.769.674	447.510	--	--	5.817.184
Özel maliyetler	34.488	--	--	--	34.488
Toplam maliyet	19.359.811	3.258.738	(709.762)	--	21.908.787
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(945.043)	(134.582)	--	--	(1.079.625)
Taşıtlar	(1.833.930)	(1.770.850)	254.339	--	(3.350.141)
Demirbaşlar	(3.422.047)	475.854	--	--	(3.174.101)
Özel maliyetler	(34.488)	--	--	--	(34.488)
Toplam birikmiş amortismanlar	(6.235.708)	(2.657.286)	254.339	--	(8.638.655)
Net defter değeri	13.124.103	601.452	(455.423)	--	13.270.132

14. KULLANIM HAKLARI VARLIKLARI

Bulunmamaktadır.

15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablo ve notlar her yılın 1 Ocak ile 31 Aralık tarihleri arasında tutar olarak geçerli olarak görülmektedir.)

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki şekilde özellenmiştir:

Maliyet:	1 Ocak 2023	Hayatlar	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Haklar	55.255	--	--	--	55.255
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.151.818	220.100	--	--	1.371.918
Toplam maliyet	1.207.073	220.100	--	--	1.427.173
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	(29.159)	(18.416)	--	--	(47.575)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(926.800)	(143.435)	--	--	(1.070.235)
Toplam birikmiş amortismanlar	(955.959)	(161.851)	--	--	(1.117.810)
Net defter değeri	251.114	58.249	--	--	309.363

Maliyet:	1 Ocak 2022	Hayatlar	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2022
Haklar	55.255	--	--	--	55.255
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	978.245	173.573	--	--	1.151.818
Toplam maliyet	1.033.500	173.573	--	--	1.207.073
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	(10.715)	(18.416)	--	--	(29.159)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(767.062)	(159.738)	--	--	(926.800)
Toplam birikmiş amortismanlar	(777.805)	(178.154)	--	--	(955.959)
Net defter değeri	255.695	(4.581)	--	--	251.114

17. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bulunmamaktadır.

19. KIRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı Olarak

Şirket, personelin kullanması amacıyla 1 yıldan kısa olanak üzere araç kiralamaktadır.

Kiralayan Olarak

Bulunmamaktadır.

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Bulunmamaktadır.

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır.

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.



24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

31 Aralık 2023

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	170.622.174	170.622.174
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) Olgun ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3 kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
Toplam	--	--	170.622.174	170.622.174

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 6.370.742 TL'si araç rehinerinden, geriye kalan 164.251.432 TL ise genel kredi sözleşmeleri için bankalara verilmiş olan gayrimenkul ipotekleri ve kefaletlerden oluşmaktadır. İpoteklerin toplam tutarı 25.000.000 TL'dir. Verilen kefaletlerin önemli bir kısmı ortak kefaletidir.

31 Aralık 2022

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	149.514.657	149.514.657
b) Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) Olgun ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3 kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
d) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
e) Diğer verilen TRİK'ler	--	--	--	--
i) Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişilerin lehine verilmiş olan TRİK'ler	--	--	--	--
Toplam	--	--	149.514.657	149.514.657

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 3.668.225 TL'si araç rehinerinden, geriye kalan 145.846.432 TL ise genel kredi sözleşmeleri için bankalara verilmiş olan kefaletlerden oluşmaktadır. Verilen kefaletlerin önemli bir kısmı ortak kefaletidir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tabacları alar Fela tıbaclarıca Türk Lirası, am "TL.") 31. Aralık 2023 tarıdı itibarıyla saarı alına gıazı otazara gıazı ifade edılmıtır.)

25. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel borçları	1.861.720	450.857
Ödenecek sosyal güvenlik kesantıları	2.502.368	1.709.005
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.364.088	2.159.862

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

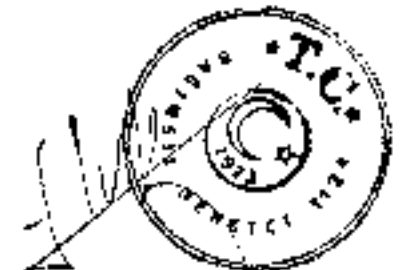
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılıkları	827.906	649.304
Toplam	827.906	649.304

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	3.472.910	2.335.735
Uzun vadeli karşılıklar	3.472.910	2.335.735

Dönem içerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.335.735	95.746
Faiz maliyeti	243.426	90.244
Hizmet maliyeti	791.314	456.464
Ödenecek kıdem tazminatları	(558.691)	(290.122)
Aktüeryal fark	1.556.313	1.931.380
Enflasyon etkisi	(918.187)	62.020
31 Aralık itibarıyla karşılık	3.472.910	2.335.735



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ile ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla zammatta güncellenmişlere göre ifade edilmiştir).

27. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, DİĞER DURAN VARLIKLAR KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir.

27.1 Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktif stokları	4.275.049	1.022.231
İş avansları	1.088.605	..
Personel avansları	97.763	1.446.207
Diğer dönen varlıklar	5.460.817	2.468.438

27.2 Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi geçmiş ertelemiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	1.217.076	3.883.446
Ödenecek vergi ve fonlar	1.411.066	892.822
Ödenecek diğer yükümlülükler	989	12.335
Gider tahakkukları	..	159.182
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.629.131	4.947.785

27.3 Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelemiş veya taksitlendirilmiş vergi borçları	1.757.466	625.582
Gider tahakkukları	..	106.120
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.757.466	731.702

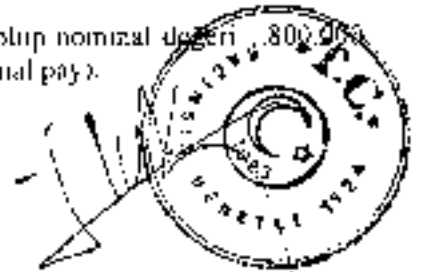
28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

28.1 Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltmesi farkları

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	500.980	%46	500.210	%28
Tuğay Uluguturhan	424.980	%59	259.710	%24
Mustafa Yıldızhan	384.180	%35	214.960	%21
Serkan Sezer	304.560	%28	186.120	%17
Arda Kabakçıoğlu	180.000	%16	110.000	%10
Toplam	1.800.000		1.100.000	
Sermaye düzeltme farkları	5.053.810		5.053.810	
	6.853.810		6.153.810	

Şirket'in sermayesi beleri 1 TL olan 1.800.000 adet hissedene ulaşımakta olup nominal değeri 1.800.000 TL'dir. 31 Aralık 2022: 1.100.000 TL olan sermayesi 1.100.000 adet nominal payı.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası olarak TL'dir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ciro dışındaki gelirler ifade edilmemiştir.)

Sermaye düzeltme farkları, ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

<u>Özsermaye</u>	<u>Geçmiş Yıllar</u>		
	<u>ÜFE</u> <u>Endeksli</u> <u>Yasal</u> <u>Kayıtlar</u>	<u>TÜFE</u> <u>Endeksli</u> <u>Yasal</u> <u>Kayıtlar</u>	<u>Karları /</u> <u>Zararlarında</u> <u>Takip</u> <u>Edilecek</u> <u>Farklar</u>
<u>Sermaye Düzeltme Farkları</u>	6.024.704	5.053.810	(1.870.894)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

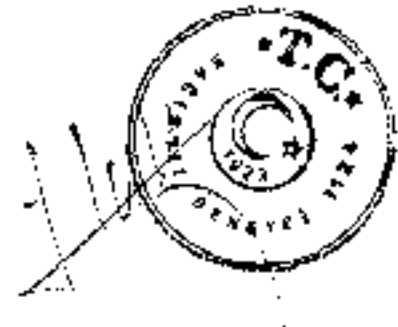
<u>Geçmiş yıl karları / (zararları)</u>	<u>Enflasyon</u> <u>Muhasebesi</u> <u>Öncesi</u>	<u>Enflasyon</u> <u>Muhasebesi</u> <u>Sonrası</u>
31 Aralık 2023 (*)	(155.114)	807.225
01 Ocak 2023	160.574	885.341

* Net dönem karı hariç

28.2 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanıtılmamış fayda planları ölçümü kazanç/kayıpları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme ve ölçümü kazanç/kayıpları, kar veya zarar ile ilişkilendirilmeyerek diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp ve kazançlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp 2.065.115 TL'dir. (31 Aralık 2022: 1.179.643 TL.)



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar önce keşif ve önce, Tutarları ise ("TL") 21 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satma eline geçiş sonrası göre ifade edilmiştir)

29. HASILAT

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan hasılatlar aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	2023	2022
Yatırı satışlar	97.862.769	72.591.418
Diğer gelirler	21.822	331.541
Brüt satışlar	97.884.591	72.922.959
Eksi: Satışlardan indirimler (-)	(115.956)	(128.243)
Hasılat	97.768.635	72.794.716
Satılan hizmet maliyeti (-)	(93.344.114)	(64.530.923)
Brüt Kar	4.424.521	8.263.793

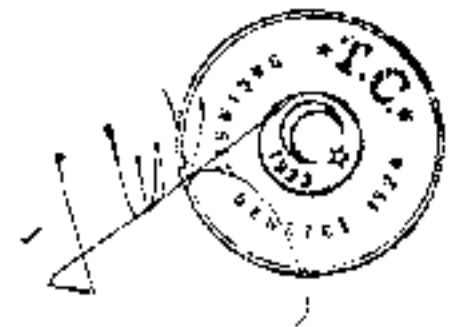
30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan genel yönetim giderleri aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

	2023	2022
Personel giderleri	1.998.865	5.849.332
Amtarisman giderleri	1.962.446	1.724.472
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	1.341.268	808.027
Vergi resim ve harçlar	402.584	111.334
Sigorta giderleri	302.767	97.393
HGS giderleri	28.379	104.647
Aidat giderleri	23.643	48.231
Kargo giderleri	19.888	--
Bina kira giderleri	10.056	70.101
Bakım ve onarım giderleri	6.617	62.689
Haberleşme giderleri	6.181	181.313
Yazılım giderleri	6.056	162.765
Temsil ve irtisama giderleri	3.018	215.709
Promosyon giderleri	2.546	10.982
Küçük demirbaş giderleri	--	37.323
Diğer	86.217	382.979
Toplam	6.230.531	9.867.194



32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

32.1. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Devlet teşvik ve yardımları	2.323.219	1.538.427
Reeskont gelirleri	257.423	--
Şüpheli ticari alacaklar ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	22.506	--
Maaş promosyonu gelirleri	--	1.129.321
Kullan tazminatı ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	--	481.498
Diğer	202.816	27.982
Toplam	2.805.974	3.177.228

32.2. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Binek araç giderleri	907.645	1.381.496
Yapılandırılmış vergi borçlarının faiz giderleri	713.559	--
Vergi resim ve harçlar	226.797	155.302
Şüpheli ticari alacaklar karşılıkları	105.303	--
Şüpheli diğer alacaklar karşılıkları	41.373	--
Bağkur ödemeleri	14.405	174.913
Kur farkı giderleri	--	66.843
Diğer	242.720	295.772
Toplam	2.251.802	2.074.326

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

33.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Altın hesaplarından gelirler	1.869.124	699.331
Araç satış gelirleri	1.081.145	--
Toplam	2.950.269	699.331

33.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Sabit kıymet satış zararları	--	137.879
Toplam	--	137.879



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, bu bilançe dönemi içinde Türk Lirası cinsinden (TL) ifade edilmiştir. 2023 tarihi itibarıyla zaten aynı grupta olması gereği ifade edilmeyen)

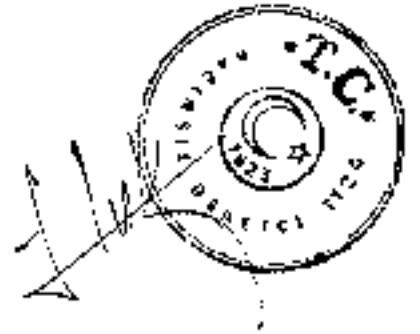
34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Hesap Adı	2023	2022
Personel giderleri	56.903.074	36.874.476
Ekspertiz giderleri	17.734.966	10.139.233
Belediye dışı inceleme giderleri	6.705.492	6.055.077
Araç kiralama gideri	5.477.136	3.039.403
Yemek giderleri	3.210.870	2.087.229
Taahhüt inceleme giderleri	2.610.540	2.266.899
Akaryakıt giderleri	1.097.530	1.438.731
Kira giderleri	1.090.285	701.666
Bakım ve onarım giderleri	538.100	477.174
Sigorta giderleri	251.954	43.283
Demirbaş giderleri	310.848	7.850
Emsal ağırlama giderleri	302.073	176.521
Değerleme raporu giderleri	277.314	389.255
Bilişim giderleri	188.823	--
Seyahat giderleri	145.978	190.473
Vergi, resim ve harçlar	128.898	7.665
Haberleşme giderleri	118.818	--
Kırtasiye giderleri	97.695	218.225
Ulaşım giderleri	96.515	77.172
Elektrik giderleri	66.640	--
Danışmanlık giderleri	53.765	--
Diğer	837.028	340.598
Toplam	93.344.114	64.530.923

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşunda Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KÜK'nin 30 Mart 2021 tarihinde mukerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KÜK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarında verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	65.970	59.867



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ile "TL" birimi ile ifade edilmiştir ve her türlü vergi, resim, harç, gider ve diğer yükümlülükler)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

35.1. Finansman Gelirleri

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan finansman gelirleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Vadeli mevduatlardan faiz gelirleri	317.940	276.871
Ardar faiz gelirleri	679.719	--
Kur farkı gelirleri	149.806	287.801
Toplam	1.147.465	564.672

35.2. Finansman Giderleri

2023 ve 2022 yılları içerisinde oluşan finansman giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2023	2022
Kredi faiz giderleri	1.301.130	944.017
Banka komisyon ve EFT giderleri	218.765	258.077
Kur farkı giderleri	--	10.195
Toplam	1.519.895	1.212.289

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Bulunmamaktadır.

37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DÂHİL)

Kurumlar vergisi

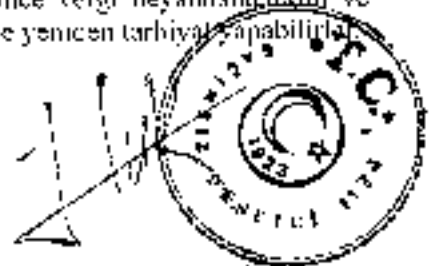
Türkiye'de kurumların ticari kazançlarına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan işin ve maddi duran varlıkların satışlarından elde edilen gelirlerin %50'si satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sermaye artışı için kullanılmak üzere özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olar. Geriye kalan %50'lik kısmı kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergi er kapsamında vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur.

Kurumlar vergisi beyanamları hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yerkil makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyanamlarını ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilir.

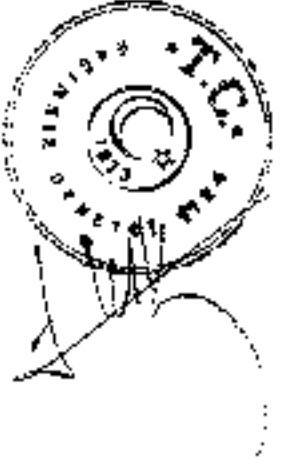


ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMCİDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

Finansal tablolarla ilgili bilgiler 31.12.2023 tarihli bilanço ile ilgili olarak aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla birleşmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yitirirlikleri vergi oranları kullanılarak hesaplanmaları nedeniyle aşağıdaki gibidir.

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları		Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	7.428	2.345	(7.071)	(11.652)
Ficari alacaklar	115.917	156.885	(65.981)	(108.719)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	33.834	55.717	(2.142.846)	(1.668.395)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	201.708	153.644	(255)	(421)
Çalışanlara sağlanan fayda ara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	948.171	900.175	(90.145)	(148.535)
Ticari borçlar	--	--	(64.358)	--
Finansal borçlanmalar	97.132	24.936	(16.179)	(10.600)
Diğer dönen varlıklar	25.741	25.372	(90.939)	(67.457)
Diğer duran varlıklar	249.030	410.334	--	--
Diğer yükümlülükler	164.285	157.939	(78.663)	(61.290)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı(yükümlülüğü)	1.853.821	1.687.347	(2.506.437)	(2.079.069)
Netleşirilen toplam	(2.506.437)	(2.079.069)	3.506.437	2.079.069
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	(672.616)	(391.722)	--	--

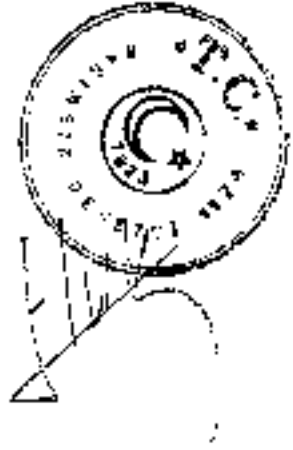


ARVES GAYRİMENKUL ÖĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

Notlar, bu tablonun bir parçasıdır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla şirketin bilanço, gelir tablosu ve diğer finansal tabloları ile birlikte sunulmuştur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla erelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Cari dönem erelenmiş vergi geliri (gideri)	Diğer kapsamlı gelirle muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit henzerleri	(5.648)	6.605	--	357
Ticari alacaklar	20.232	20.699	--	40.931
Mevcut ve muhtemel olmayan duran varlıklar	(978.728)	41.340.302	--	(2.109.032)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	92.991	108.162	--	201.153
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	136.788	124.762	389.078	848.628
Hicri borçlar	--	(64.588)	--	(64.588)
Finansal borçlanmalar	8.701	72.252	--	80.953
Diğer dönem varlıklar	(25.541)	10.343	--	(15.198)
Diğer duran varlıklar	249.030	--	--	249.030
Diğer yökümlülükler	57.441	28.177	--	85.610
Eritilmiş vergi varlıkları	(237.732)	(823.962)	389.078	(672.616)

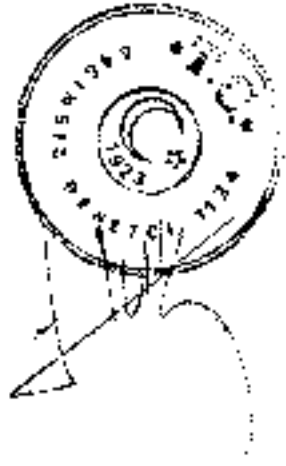


ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DEMETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar ve ekler ile birlikte okunmalıdır. Her bir madde için 17.12.2023 tarihli şirketin 2023 mali yılının sonuna kadar geçerli ve uygulanır.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla erelenmiş vergi varlığının yıllar içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Cari dönem erelenmiş vergi geliri (gideri)	Diger kapsamlı gelinde muhasebeleştirilen kısım	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	(2.529)	(6.758)	--	(9.307)
Ticari alacaklar	46.785	1.482	--	48.167
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(977.695)	(678.986)	--	(1.612.681)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karışlıklar	48.542	104.682	--	153.224
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karışlıklar	50.707	59.015	441.918	551.640
Finansal bençerleşmeler	9.154	5.183	--	14.337
Diger dönem varlıkları	(67.457)	25.372	--	(42.085)
Diger duran varlıklar	410.334	--	--	410.334
Diger yükümlülükler	157.939	(63.290)	--	94.649
Erelenmiş vergi varlıkları	(280.240)	(553.409)	441.918	(391.721)



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar, diğer belgelerle birlikte, Türk Lirası cinsinden 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla istenilen dönem için hazırlanmıştır.)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

2023 ve 2022 yılları içerisinde hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Net Dönem Karı(Zararı) (TL)	4394.037	(43.058)
Çıkarılmış Adı Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	1.800.000	1.100.000
Hisse Başına Karı(Zararı) (TL)	(0,22)	(0,04)

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Bulunmamaktadır.

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır.

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

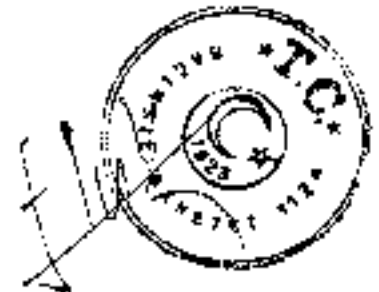
44. FİNANSAL ARAÇLAR

44.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	100.116	37.219
Bankalar	1.974.417	2.615.561
-Yatırımlar mevduatları	45.411	1.724.385
-Finansal mevduatlar	1.929.006	891.176
Toplam	2.074.533	2.652.810

44.2. Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Anlaşılabilir hisse senedi	12.401	20.433
Finansal borçlanmalar	12.401	20.433



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak TL olarak, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla net ve vergi öncesi tutarlar olarak ifade edilmiştir.)

44.3. Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	2.368.239	1.729.226
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	673.804	2.655.615
Uzun vadeli borçlanmalar	2.311.990	1.405.544
Kredi kartı borçlanmaları	378.506	518.857
Finansal borçlanmalar	5.732.539	6.309.242

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecekler	3.420.549	4.903.698
1 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.311.990	1.405.544
	5.732.539	6.309.242

		31 Aralık 2023	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%16,59-%33,11 ve değişken	3.420.549	2.311.990
Toplam		3.420.549	2.311.990

		31 Aralık 2022	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%8,16-%39,36 ve değişken	4.903.698	1.405.544
Toplam		4.903.698	1.405.544

44.4 İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

Bahismemaktadır.

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

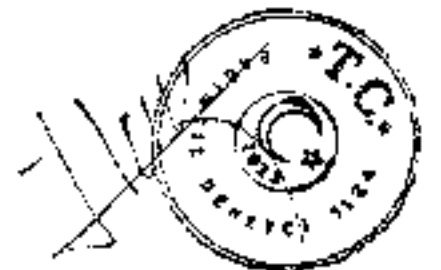
Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

Kredi riski
 Likidite riski
 Piyasa riski
 Operasyonel risk

Bu cisionet Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in kedeferi, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve stratejiler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gazetiminiden genel olarak sorumludur.



Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmelerle şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşmaktadır.
Finansal varlık arın defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etetlenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkelerin temerrüt risklerini de içerecek şekilde değerlendirmektedir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşterilerin özel veya tüzel kişi olması, tüpün satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yer, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığına ilişkin kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır. Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, malikemce ödeme arzine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan değerlendirilerek muhtemel zarar ve özelliğe tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılması tak hatta, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz dönemlerinde karşılanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ve da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Piyasa riski

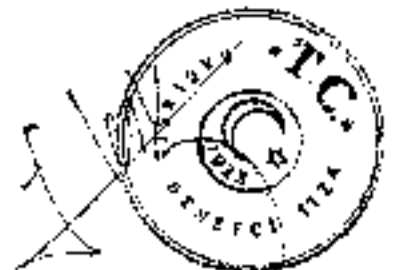
Piyasa riski, döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirimini veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket'in 2023 yıl sonu itibarıyla finansal durum tablosunda herhangi bir dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.



Operasyonel risk

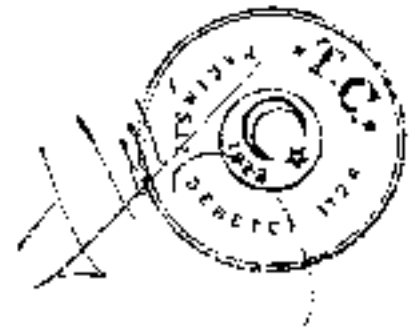
Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitli ilişki sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski hariçindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerle kaynaklanan cebin, veya dolayı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in ana olarak yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermeyecek şekilde diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektedir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin muabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılıklı operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işe ilgili gelişimi
- Fizik ve iş hayatı standartları
- Olunmadığı yerde sigorta yoluyla geçen risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket'in politikası, yatırımlar, kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adı hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.



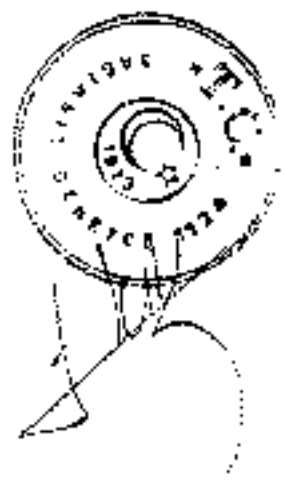
ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, ekte belirtilen diğer dokümanlar ile birlikte okunmalıdır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla geçerli olan diğer düzenlemelere göre ifade edilmiştir.)

Kredi riski

FİNANSAL VARLIKLARIN KAYITLI DEĞERLERİ, MARUZ KALINAN AZAMI KREDİ RİSKİNİ GÖSTERİR. RAPORLAMA TARİHİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

	Alacaklar			
	Ficari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
31 Aralık 2023				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B-C+D)*	--	3.368.502	3.516.148	302.676
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A) Vadesi geçmişmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.368.502	3.516.148	302.676
B) Koşullara yeniden değerlendirilmiş bulunan, akıttıkları vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğramayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	105.305	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(105.305)	--	--
- Net değer teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar önce beklemeden önce Tarih Lirası'na ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alınan paraları esasla göre ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre bekleme vadeleri aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	2.746.745	2.746.745	2.746.745	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	673.804	559.179	261.057	298.122	--
Uzun vadeli borçlanmalar	2.311.599	--	--	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.502.608	3.605.607	--	--	3.605.607
Toplam	9.235.147	6.911.531	3.007.802	298.122	3.605.607

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	2.248.083	2.248.083	2.248.083	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.655.615	2.555.616	663.905	1.891.711	--
Uzun vadeli borçlanmalar	1.405.544	1.341.309	--	--	1.341.309
Ticari olmayan taraflara ticari borçlar	2.235.973	2.235.973	--	2.235.973	--
Ticari taraflara diğer borçlar	449.122	449.122	--	449.122	--
Toplam	8.994.337	8.930.103	2.911.988	4.676.806	1.341.309

Piyasa riski

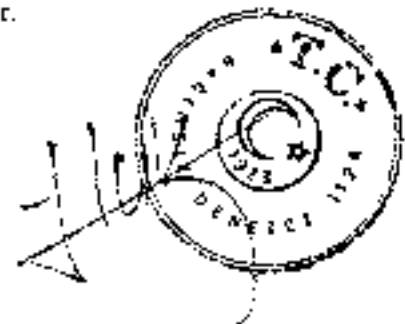
Kar riski

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli itibarıyla finansal tablolarında herhangi bir döviz bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 295.803 TL'ye karşılık (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alınan güce ile ölçülmüştür) 9.601 USD mevduatı bulunmaktadır.).

Faiz riski

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskler korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararı etkilemeyecektir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2023 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar ayrı belgelenmedikçe, Tarih: 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aynı firma ya da kurumun aynı denetçi tarafından denetlenmiştir.)

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlanmak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetle bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettütü tutarını belirlemektedir, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi; net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç/yatırımları sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Sermaye Oranı

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal yükümlülükler	5.732.539	6.309.543
Nakit ve nakit benzerleri	(2.074.533)	(2.652.819)
Net varlık (borç)	7.807.072	8.962.052
Toplam öz kaynak	5.350.319	5.609.998
Toplam sermaye	13.157.391	14.572.050
Net varlık (borç) / Toplam Sermaye	59%	62%

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

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

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

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

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

47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

