

**ARVES GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2024 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Genel Kurulı'na

A- Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin ("Şirket") 31.12.2024 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 değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüzle göre, "ilişikteki bireysel finansal tablolar", Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Şirketi'nin 31.12.2024 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kararı Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK 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 etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize 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 bildirtmemekteyiz.

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması Not 3'te açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir. TMS 29'a göre mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29'un uygulanması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olup, çeşitli yönetim tahminlerini de içermektedir. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir. Yeniden düzenlemelerde kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemelerde kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasını 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 maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle örnekleme yoluyla test edilmesi, • Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, • Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun marjinal etkisi doğruluğunun test edilmesi, • TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'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 kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan 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 raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tablolara Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

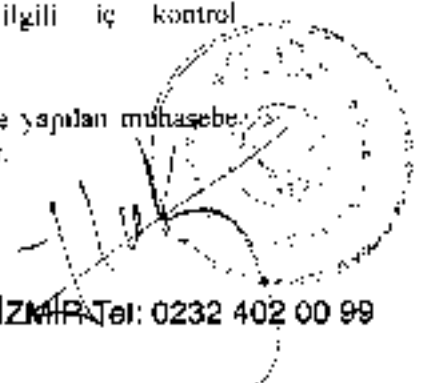
Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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 sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca meslekî

Muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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, salıhtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.





GİRİŞ 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmazsak hâlinde, raporumuzda, Bireysel finansal tablolaradaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, güzetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafınıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail IŞIK'tır.

Görüş Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

İsmail IŞIK, YMM
Sorumlu Denetçi
İzmir, 28 Mart 2025

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FINANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZ KAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-39



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'yla ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alınan para birimi olarak gün içinde estülmüştür).*

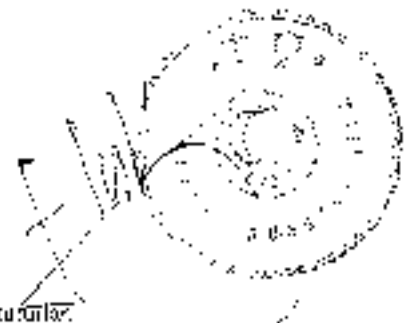
	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	43.1	1,472,136	2,995,185
Finansal Yatırımlar	43.2	10,850,736	17,904
Ticari Alacaklar		4,368,182	4,863,531
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	4,368,182	4,863,531
Diğer Alacaklar		17,121,159	5,513,571
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	17,052,177	5,076,571
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	68,982	437,000
Peyin Ödenmiş Giderler	11	626,544	207,943
Diğer Dönen Varlıklar	27	2,617,847	7,884,261
Dönen Varlıklar		37,056,604	21,482,395
Maddi Duran Varlıklar	13	21,514,210	19,938,164
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		200,974	446,654
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	16	200,974	446,654
Duran Varlıklar		21,715,184	20,384,818
TOPLAM VARLIKLAR		58,771,788	41,867,213

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tutarların güncellenmiş olduğu görülmektedir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	43.3	1.613.227	3.419.234
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	43.3	5.304.445	972.830
Diğer Finansal Yükümlülükler	44.3	294.220	516.182
Ticari Borçlar		3.806.500	5.057.022
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	7	<i>3.806.500</i>	<i>5.057.022</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	26	6.387.890	6.300.816
Erteleilmiş Gelirler	11	872.236	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	38	1.867.167	1.023.053
Kısa Vadeli Karşılıklar	26	1.510.555	1.195.321
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.510.555</i>	<i>1.195.321</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27	7.342.973	3.795.907
Kısa Vadeli Yükümlülükler		29.009.213	22.310.675
Uzun Vadeli Borçlanmalar	43.3	8.484.449	3.338.023
Uzun Vadeli Karşılıklar	26	4.200.820	5.011.145
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>4.200.820</i>	<i>5.011.145</i>
Erteleilmiş Vergi Yükümlülüğü	38	1.319.379	971.114
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	27	1.104.729	2.537.408
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.109.377	11.860.690
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.653.198	7.695.848
Giderilmiş Sermaye	28	1.800.000	1.800.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamın Gelişimleri veya Giderimleri		(1.699.363)	(2.981.588)
<i>Tanınılan ancak fayda planları ölçüm kazanç/kayıpları</i>		<i>(1.699.363)</i>	<i>(2.981.588)</i>
Sermaye Düzeltme Farkları	28	8.095.447	8.095.447
Karada Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		446.366	446.366
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		335.623	954.515
Net Dönem Karı/Zararı		5.675.125	(568.892)
Özkaynaklar		14.653.198	7.695.848
TOPLAM KAYNAKLAR		58.771.788	41.867.213



Üstteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2024 ve 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cins ("TL") 31 Aralık 2024 içinde enbüyüke satım niteliğindeki arzama göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	181.276.049	141.157.154
Satışların Maliyeti (-)	29	(152.375.466)	(134.769.065)
Brüt Kar/(Zarar)		28.900.583	6.388.069
BRÜT KAR/ZARAR		28.900.583	6.388.069
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	(16.000.249)	(8.995.564)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	3.158.962	4.051.231
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(2.084.499)	(3.251.126)
ESAS FAALİYET KAR/ZARARI		13.974.797	(1.807.390)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	2.050.938	4.259.562
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	33	(2.540.326)	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		13.485.409	2.452.172
Finansman Gelirleri	35	3.979.464	1.656.696
Finansman Giderleri (-)	35	(5.531.193)	(2.194.406)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	4	(369.243)	544.564
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARARI		11.664.437	2.459.026
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(5.989.312)	(3.027.918)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	38	(5.464.467)	(1.838.295)
Entelenmiş Vergi Gideri/Geliri	38	(524.845)	(1.189.623)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR/ZARARI		5.675.125	(568.892)
DÖNEM KAR/ZARARI		5.675.125	(568.892)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kazançlar ve (kayıplar)		1.695.834	(1.156.489)
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kayıpların vergi etkisi		(413.609)	310.932
Vergi sonrası diğer kapsamlı gelir		1.282.225	(845.557)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.957.350	(1.414.449)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2024 ve 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda (TL) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tutarı alına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		614.193	5.968.610
Dönem Kası	38	5.675.125	(568.892)
Dönem Net Kurç Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		12.019.918	6.125.463
Amortisman Ve Ufa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13,16	5.838.931	4.194.963
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	26	1.053.859	242.222
Şüpheli Alacak Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		37.968	119.341
Etelenmiş Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	38	646.769	1.689.936
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(83.103)	(371.679)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		5.070.387	2.165.197
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		2.540.326	--
Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler		(3.085.219)	(1.914.719)
İşletme sermayesinin ile gerçekleşen değişimler		(18.239.426)	880.430
Ticari Alacaklardaki Artış(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(999.590)	458.374
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış(Azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.302.267)	(4.920.892)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		220.819	3.097.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		2.023.839	4.408.284
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış/Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(482.576)	847.717
Diğer Dönen Varlıklardaki (Artış/Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.824.511	(3.962.732)
Finansal Yatırımlardaki (Artış/Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.373.158)	--
Faaliyetlerle ilgili diğer Borçlardaki Artış(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(84.382)	(301.688)
Diğer Yükümlülüklerdeki Artışla İlgili Düzeltmeler		4.061.142	1.497.519
Etelenmiş Giderlerdeki Artış(Azalış)		872.236	(143.950)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(544.383)	6.437.001
Vergi Ödemeleri (-)		1.158.576	(468.391)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(7.169.297)	(5.057.974)
Maddi duran varlıklar alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(9.114.199)	(4.855.807)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	1.944.092	115.671
Maddi olmayan duran varlıklar alımından kaynaklanan nakit çıkışları	16	--	(317.778)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.032.055	(1.745.545)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(8.095.443)	(4.306.110)
Borçlanımdan Kaynaklanan Nakit Girişleri		18.197.887	3.428.470
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	1.010.651
Ödenen Faiz	35	(3.070.387)	(1.878.556)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		(1.523.049)	(834.909)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.995.185	3.830.094
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A-B+C+D)	41.1	1.472.136	2.995.185

Ekteki D şifreli finansal tablolardan türetilen bir parçadır. oluşturulmuştur.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü enflasyonuna 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 tesat ve ilan olmuştur.

Şirket, 06 Aralık 2012 tarihli 42/135 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olup şirket merkezi, Halkapınar 1004 No:5/329-330-336 Konak/İzmir adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 70 kişidir (31 Aralık 2023: 71).

Şirket'in Faaliyet Alanı

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

Sermaye Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sermayesi 1.800.000 TL (31 Aralık 2023: 1.800.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	505.980	%28	505.980	%28
Tuyun Uluğturhan	424.980	%24	424.980	%24
Mustafa Yıldızhan	384.480	%21	384.480	%21
Serkan Sezer	304.560	%17	304.560	%17
Arda Kahakçioğlu	180.000	%10	180.000	%10
	1.800.000	%100	1.800.000	%100
Sermaye düzeltme farkları	8.095.447		8.095.447	
	9.895.447		9.895.447	



2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişkitedeki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi 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 Kazım Gökçetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("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 uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihli maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, KGGK tarafından 21 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi'ne" istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona 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 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Öç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,00000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,44379	%268
31.12.2022	1.128,45	2,57897	%156



ARYES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına 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 değerlerinin, 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 kullanılarak 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 üzerinden 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 (Not 4).

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi TL olarak kabul edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

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

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some text, but it is mostly illegible due to the signature and the quality of the scan. The signature appears to be a stylized name, possibly "Ali" or "Alişan".

2.3) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.4) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona 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 uygulanmaktadır. Şirket'in geçmiş yıllar dahil olmak üzere düzeltilmesi ve yorumlanması gereken yeni standart uygulamaları bulunmamaktadır.

2.5) Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önemi arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kalmaması 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 akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, elde ettiği gelirler, 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'yı uygulamış ve bu nedenle karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir (sadece kiralama işlemleri için). Dolayısıyla; karşılaştırmalı dönem TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre sunulmaya devam etmiştir. TMS 17 ve TFRS Yorum 4 kapsamındaki muhasebe politikalarının 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
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tatviller aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL") 31 Aralık 2024 tarihli bilançoda net bir alana veya esasa göre ifade edilmiştir).

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerini toplamı 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 muhasebeleştirilmesini tercih etmiştir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım 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 maliyeti yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ile tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetleri ve varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak ileride katlanılması öngörülen tahmini maliyetlerden oluşmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama sözleşesi 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 oluncaya göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin hafifletici değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, peşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains text in Turkish, including "ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ" and "31.12.2024". The signature is written in a cursive style.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Ocak 2024 tarihli raporla satın alma göre satımına göre ifade edilmiştir.]

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (Özül itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- Kalıntı değer taahhütleri 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 taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

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

Kira bedelleri tamamı ile performansa dayalı sözleşmelere ilişkin kullanım hakkı varlığı ya da yükümlülüğü yaratılabilmektedir. Kira bedelleri asgari bir ödeme tutarı ile satış performansına dayalı kiralama sözleşmelerine 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 içerip içermediğinin belirlenmesini, Şirket, aşağıdakileri değerlendirerek karar vermektedir: Anlaşmanın gerçekleşmesinin özel bir varlığın veya varlıkların (ilgili varlık) kullanılmasına 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 belirlediği 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 kısmını almasının uzak bir ihtimal olduğunu ve satın alınan ürün için ödeyeceği fiyatın ne anlaşma kapsamında ürünün sabit birim fiyatı olduğunu ne de ürünün teslim tarihindeki cari piyasa fiyatına eşleştiğini göstermesi durumunda.

Karşılaştırmalı dönemde, Şirket, kiracı olarak bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamaları, finansal kiralama olarak sınıflandırmıştır. 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 kiralalar hariç olmak üzere, kiralama süresi boyunca yapılması gereken ödemelerdir. İlk muhasebeleştirilme sonrası varlıklar, ilgili varlığa uygulanan muhasebe politikasına uygun olarak muhasebeleştirilir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL") / 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesi göre ifade edilmektedir.)

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 4.1.1). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri 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 zarar 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 hazırlığında olması, alıcının önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temenüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa 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 boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAGIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinde TL'ye 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesiyle ifade edilmektedir)

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye 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 varlıkları itfa 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. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa 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 boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değeri 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 ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesiyle ifade edilmiştir)

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 alınıp 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 teahhül ve düzenlemelerle 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 outmış olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmamakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu 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 ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

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

Dövizli İşlemler

Şirket'in yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden ilk kayda alırken 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
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Tablolara ilişkin değerlendirilmeyle Tutarlı Durum İçin ("TL") 31 Aralık 2024 tarihli itibarıyla sana olma günü esvama göre ifade edilmektedir.]

İlişkili Taraflar

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

(a) Bu kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:
Söz konusu kişinin;

- (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 işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesini) 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 ayrılma 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 müştereken 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 olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 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 gerçekleştirilmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır.



ARYES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar, ulusal hesaplar ve Türk Lirası biriminde TL) 21 Aralık 2024 tarihli tabloyla aynı alana göre düzenlenmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsular hariç maliyet hanelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsular TMS 16'nın izin verdiği şekliyle yeniden değerlendirme modeline göre rayiç bedellerinden gösterilmekle 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 indesi mümkün olmayan vergiler, maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan 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
Taşıtlar	4-5
Demirbaşlar	3-25
Özel Maliyetler	5

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

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.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi 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.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Yükümlülükler aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesi göre ifade edilmiştir)

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 varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştirildiği dönemlerde gider yazılır. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

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

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

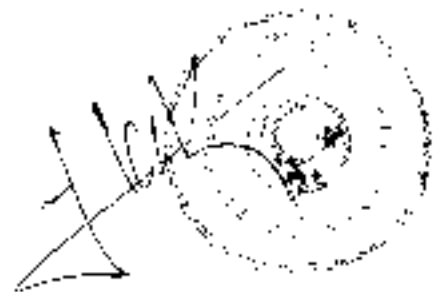
Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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 dâhil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işlemi geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dâhil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Faiz giderleri, sabit faiz oranı üzerinden hesaplanarak ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosu hesaplarına dâhil edilmiştir.

Finansal tablolara yansıtılmayış 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
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Tablolar ıka belirlenmiŒe Fark Lirasi'ın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihini itibarıyla sarıe alına ymıı esasına göre ifade edilmiştir.]

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 uyarınca bilanço tarihi 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 dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilceğı bir mali kar oluşabileceğı ölpüde; tın indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları 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, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkı 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 hesap grubuyla ilişkilendirilir.

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

- (a) Geçici farklar öngörülebilir bir gelecekteki süre içinde tersine dönecektir; ve
- (b) Geçici farkların kullanılmasına yeter tutarlarda vergilendirilebilir gelir olacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Şirket'in, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"na kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir (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 yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Not 26).



Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar

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

Pay Başına Kazanç

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

Türkiye'de şirketler sermayelerini belli sayıda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmabilmektedirler. 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 dönemlik 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 değer (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 radelelerinden arındırılmış halidir.

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

Nakit Akışın Raporlanması

Nakit akış tablosunda döneme 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.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sunulan tüm rakamlar yarı yarıya yuvarlanmıştır.)

4. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	2.069.444
Maddi duran varlıklar	5.351.446
Sermaye düzeltme farkları	(5.041.637)
Karları ayrılmış kısıtlanmış yedekler	(137.203)
Geçmiş yıllar karları/zararları	(103.162)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(2.338.687)
Hasılat	(21.641.917)
Satışların maliyeti	17.892.566
Genel yönetim giderleri	643.250
Esas faaliyetlerden diğer giderler	276.106
Finansman gelirleri	(37.436)
Finansman giderleri	528.764
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(269.243)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

6.1 İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Alacaklar	17.052.177	5.076.571
	17.052.177	5.076.571
Diğer Alacaklar Detayı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tüyan Ulugturhan	5.884.426	1.856.330
Aida Kabakçıoğlu	3.975.056	1.004.520
Musrafa Yıldızhan	3.542.197	1.755.761
Serkan Sezer	3.386.286	459.958
Ayşe Kuruçay	264.212	--
	17.052.177	5.076.571

2024 yılı içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplam tutarı 4.914.050 TL'dir (2023: 2.885.937 TL).



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinde TL'ye 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yarı yarıya yuvarlama işlemiyle ifade edilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.368.182	4.863.531
	4.368.182	4.863.531
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ahırlar	1.544.656	511.411
Gelir tahakkukları (*)	2.823.526	4.352.120
Şüpheli ticari alacaklar	143.271	152.035
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(143.271)	(152.035)
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	4.368.182	4.863.531

(*) Gelir tahakkukları hesap bakiyesi, edim yükümlülüğü yerine getirilmemiş ancak cari dönemde faaliyetlerinin hizmetlerinden doğan ticari alacaklardan oluşmaktadır.

7.2 Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.806.500	5.057.022
	3.806.500	5.057.022
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar	4.147.036	5.393.399
Ticari borçlar reeskontu	(340.536)	(136.377)
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	3.806.500	5.057.022

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 6)	17.052.177	5.076.571
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	68.982	437.000
	17.121.159	5.513.571
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	38.982	54.688
Diğer çeşitli alacaklar	30.000	43.314
KDV maddesi alacakları	--	38.998
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	68.982	437.000



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla rapor avına göre ifade edilmiştir)

9. STOKLAR

Bulunmamaktadır.

10. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	484.650	55.496
Gelecek aylara ait giderler	141.891	152.447
	626.544	207.943

11.2 Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	872.236	--
	872.236	--

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tabanlar ulas haldelerden, 2024 Lirası için ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sunulan alman gıvaz aratma gıvaz gıvaz edimmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Maliyet:	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Binalar	9.715.392	--	--	--	9.715.392
Taşıtlar	17.057.049	8.195.715	(2.201.776)	--	23.050.968
Demirbaşlar	9.019.053	918.484	--	--	9.937.537
Özel maliyetler	49.793	--	--	--	49.793
Toplam maliyet	35.841.287	9.114.199	(2.201.776)	--	42.753.710
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(1.753.057)	(194.308)	--	--	(1.947.365)
Taşıtlar	(7.002.500)	(4.303.253)	256.874	--	(11.048.879)
Demirbaşlar	(7.097.773)	(1.093.690)	--	--	(8.193.463)
Özel maliyetler	(49.793)	--	--	--	(49.793)
Toplam birikmiş amortismanlar	(15.903.123)	(5.593.251)	256.874	--	(21.239.500)
Net defter değeri	19.938.164	3.520.948	(1.944.902)	--	21.514.210
Maliyet:	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Binalar	9.715.392	--	--	--	9.715.392
Taşıtlar	13.167.673	4.233.333	(646.177)	--	17.057.049
Demirbaşlar	8.398.779	620.271	--	--	9.019.053
Özel maliyetler	49.793	--	--	--	49.793
Toplam maliyet	31.631.637	4.853.827	(646.177)	--	35.841.287
Birikmiş amortismanlar					
Binalar	(1.558.749)	(194.308)	--	--	(1.753.057)
Taşıtlar	(4.837.326)	(2.695.720)	530.546	--	(7.002.500)
Demirbaşlar	(6.026.516)	(1.071.257)	--	--	(7.097.773)
Özel maliyetler	(49.793)	--	--	--	(49.793)
Toplam birikmiş amortismanlar	(12.472.384)	(3.961.285)	530.546	--	(15.903.123)
Net defter değeri	19.159.253	894.542	(115.631)	--	19.938.164

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
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satır altına yazılı esasına göre ifade edilmiştir)

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

Maliyeti:	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2024
Haklar	79.776	--	--	--	79.776
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.980.759	--	--	--	1.980.759
Toplam maliyet	2.060.535	--	--	--	2.060.535
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	(68.688)	(11.687)	--	--	(79.775)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(1.545.193)	(254.593)	--	--	(1.779.786)
Toplam birikmiş amortismanlar	(1.613.881)	(245.680)	--	--	(1.859.561)
Net defter değeri	446.654	(245.680)	--	--	200.974

Maliyeti:	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2023
Haklar	79.776	--	--	--	79.776
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.662.981	317.778	--	--	1.980.759
Toplam maliyet	1.742.757	317.778	--	--	2.060.535
Birikmiş amortismanlar					
Haklar	(12.099)	(26.589)	--	--	(68.688)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(1.338.102)	(207.091)	--	--	(1.545.193)
Toplam birikmiş amortismanlar	(1.380.201)	(233.680)	--	--	(1.613.881)
Net defter değeri	362.556	84.098	--	--	446.654

17. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır.

18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bulunmamaktadır.

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı Olarak

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

Kiralayan Olarak

Bulunmamaktadır.

20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR

Bulunmamaktadır.

21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır.

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

ARYES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolara ek olarak belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesi göre ifade edilmiştir.)

23. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

24. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

31 Aralık 2024

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	359.860.835	359.860.835
b) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) 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	--	--	--	--
	--	--	359.860.835	359.860.835

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 9.460.835 TL'si araç rehinerinden, geriye kalan 350.400.000 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 kefaletlerdir.

31 Aralık 2023

Şirket tarafından verilen TRİK'ler	EUR	USD	TL	TL karşılıkları
a) Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	246.342.199	246.342.199
b) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/2. maddesi çerçevesinde vermiş olduğu TRİK'ler	--	--	--	--
c) 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	--	--	--	--
	--	--	246.342.199	246.342.199

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilmiş olan TRİK'lerin 9.197.999 TL'si araç rehinerinden, geriye kalan 237.144.200 TL ise genel kredi sözleşmeleri için bankalara verilmiş olan gayrimenkul ipotekleri ve kefaletlerden oluşmaktadır. İpoteklerin toplam tutarı 36.094.693 TL'dir. Verilen kefaletlerin önemli bir kısmı ortak kefaletlerdir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tabloların hazırlanmasında Türkiye Cumhuriyeti'nin 31 Aralık 2024 tarihli bilançosu ile ilgili olarak çıkarılan yasa ve yönetmelikler esas alınmıştır.)

25. TAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

26.1 Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	3.499.677	2.687.928
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.888.213	3.612.888
	6.387.890	6.300.816

26.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.510.555	1.195.321
	1.510.555	1.195.321

26.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	4.200.820	5.014.145
	4.200.820	5.014.145

Dönem içerisinde Kıdem Tazminatı Karşılığı Hareketleri:

	2024	2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	5.014.145	3.372.306
Faiz maliyeti	808.481	351.155
Hizmet maliyeti	1.417.465	1.146.821
Ödenen kıdem tazminatları	(1.010.366)	(777.755)
Aktüeryal fark	(487.670)	2.246.986
Enflasyon etkisi	(1.541.235)	(1.325.668)
31 Aralık itibarıyla karşılık	4.200.820	5.014.145



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla zaten abaka yansıması gerektirmediği ifade edilmiştir)

27. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir.

27.1 Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İş avansları	2.510.684	1.571.715
Personel avansları	107.163	140.283
Altın stokları	--	6.172.263
	2.617.847	7.884.261

27.2 Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	6.414.059	2.037.280
Vadesi geçmiş ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	928.914	1.757.199
Ödenecek diğer yükümlülükler	--	1.428
	7.342.973	3.795.907

27.3 Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi borçları	1.104.729	2.537.408
	1.104.729	2.537.408

28. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sermayesi 1.800.000 TL (31 Aralık 2023: 1.800.000 TL) olup ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	TL	%	TL	%
Ayşe Kuruçay	505.980	%28	505.980	%28
Tuyan Uluğurhan	424.980	%24	424.980	%24
Mustafa Yıldızhan	384.480	%21	384.480	%21
Serkan Sezer	304.560	%17	304.560	%17
Arda Kabakçıoğlu	180.000	%10	180.000	%10
	1.800.000	%100	1.800.000	%100
Sermaye düzeltme farkları	8.095.447		8.095.447	
	9.895.447		9.895.447	



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Tablolar önceki bakiyeleriyle Türk Lirası'nın (TL) 31 Aralık 2024 itibarıyla aynı olma gözetilmesine göre ifade edilmiştir.]

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:

	ÖFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları / Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	8.470.656	8.095.447	(375.209)

29. HASILAT

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan hasılat aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Yurtiçi satışlar	181.261.384	141.293.064
Diğer gelirler	294.753	31.506
Brüt satışlar	181.556.137	141.324.570
Eksir: Satışlardan indeler (-)	(280.088)	(167.416)
Hasılat	181.276.049	141.157.154
Satılan hizmet maliyeti (-)	(152.375.466)	(134.709.085)
Brüt Kar	28.900.583	6.388.069

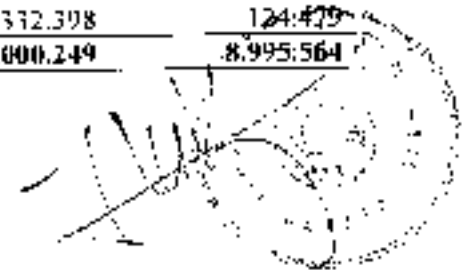
30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan genel yönetim giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Personel giderleri	4.944.050	2.885.937
Amortisman giderleri	4.231.019	2.833.355
Vergi resim ve harçlar	2.967.309	581.246
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.799.651	1.936.506
Yazılım giderleri	391.078	8.744
Aidat giderleri	193.031	34.135
Sigorta giderleri	69.916	480.445
HGS giderleri	27.268	40.973
Temsil ağırlama gideri	23.789	4.357
Küçük demarbaş giderleri	19.459	--
Bakım ve onarım giderleri	930	9.554
Haberleşme giderleri	351	8.924
Araç kira giderleri	--	--
Bina kira giderleri	--	14.519
Elektrik giderleri	--	--
Promosyon giderleri	--	3.676
Kargo giderleri	--	28.714
Diğer	332.398	124.479
	16.000.249	8.995.564



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Notlar, alar belirtilmedünçe Türk Lirası'nda ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alınmış güncel verilerle hazırlanmıştır.)

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

32.1. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Devlet teşvik ve yardımları	3.067.328	3.354.235
Reeskont gelirleri	83.103	371.679
Şüpheli ticari alacaklar ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	5.626	32.494
Diğer	2.995	292.823
	3.158.962	4.051.231

32.2. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Binek araç giderleri	1.414.783	1.310.447
Vergi resim ve harçlar	182.261	327.447
Şüpheli ticari alacaklar karşılıkları	43.594	152.035
Yapılandırılmış vergi borçlarının faiz giderleri	--	1.030.228
Şüpheli diğer alacaklar karşılıkları	--	59.734
Bağ-kur ödemeleri	--	20.798
Diğer	443.861	130.417
	2.084.499	3.251.126

33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

33.1. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Araç satış gelirleri	2.050.938	1.560.944
Altın hesaplarından gelirler	--	2.698.618
	2.050.938	4.259.562

33.2. Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	2024	2023
Gerçeğe uygun değerleri üzerinden hesaplanan finansal yatırımlardan zararlar	2.540.326	--
	2.540.326	--



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

[Notlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") Ait 2024 tarihi itibarıyla verim alınmış olup, bu rapor gereği ifade edilmeyen.]

34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	2024	2023
Personel giderleri	85.250.012	82.155.901
Ekspertiz giderleri	26.951.275	18.386.579
Hececiye dosya inceleme giderleri	12.587.963	9.681.307
Araç kiralama gideri	8.054.470	7.907.822
Yemek giderleri	5.637.503	4.635.815
Tapu inceleme giderleri	4.128.271	3.769.066
Kira giderleri	2.289.781	1.574.140
Akaryakıt giderleri	1.485.993	1.584.600
Bakım ve onarım giderleri	1.132.652	776.902
Temsil uğurlama giderleri	961.267	436.129
Değerleme raporu giderleri	802.752	400.383
Sigorta giderleri	425.378	508.147
Demirbaş giderleri	407.802	448.799
Bilişim giderleri	367.763	272.620
Seyahat giderleri	243.449	210.761
Haberleşme giderleri	223.862	171.548
Ulaşım giderleri	180.735	139.087
Vergi, resim ve harçlar	162.480	186.101
Kırtasiye giderleri	72.275	141.051
Elektrik giderleri	69.172	96.214
Danışmanlık giderleri	--	77.622
Diğer	899.611	1.208.491
	152.375.466	134.769.085

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGG'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGG yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	164.136	95.251



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nda ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla son dönem için esasına göre ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

35.1. Finansman Gelirleri

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan finansman gelirleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2024	2023
Adat faiz gelirleri	3.538.972	981.370
Vadeli mevduatlardan faiz gelirleri	438.229	459.038
Kur farkı gelirleri	2.263	216.288
	3.979.464	1.656.696

35.2. Finansman Giderleri

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan finansman giderleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

	2024	2023
Kredi faiz giderleri	5.070.187	1.878.556
Banka komisyon ve EFT giderleri	460.806	315.850
	5.531.193	2.194.406

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)

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2024 itibarıyla %25'tir (2023: %25). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazançlarına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderleri ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenen kurumlar vergisi ve kurumlar vergisi karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek kurumlar vergisi	5.464.467	1.678.021
Peşin ödenen kurumlar vergisi	(3.597.300)	(654.958)
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler	1.867.167	1.023.063

Vergi gideri

2024 ve 2023 yılları içerisinde oluşan vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem vergi geliri/(gideri)	(5.464.467)	(1.838.295)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(524.845)	(1.189.623)
Toplam vergi geliri/(gideri)	(5.989.312)	(3.027.918)



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Yatırımlar, nakit benzerleri, diğer finansal varlıklar ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alınan ulusal gruba girmezler ayrı ayrı ifade edilmiştir.)

Vergi öncesi kara yasal vergi oranı uygulanıp bulunan vergi gideri ile 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zararda muhasebeleştirilen vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıda sunulmuştur:

	2024	2023
Net dönem karı/(zararı)	5.675.125	(568.892)
Vergi geliri/ gideri	(5.989.312)	(3.027.918)
Vergi öncesi kar	11.664.437	2.459.026
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(2.916.109)	(614.757)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(533.662)	(527.573)
Enflasyon etkisi	(820.501)	(1.485.712)
Diğer	(1.719.040)	(399.876)
Toplam vergi geliri/(gideri)	(5.989.312)	(3.027.918)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hirkmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosu tarihleri itibarıyla yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplamalarının dökümü aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş Vergi	
	Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	357	515
Finansal yatırımlar	635.082	--
Yicari alacaklar	59.423	72.090
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(3.628.683)	(3.044.993)
Çalışanlara sağlanan tayıdalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	372.115	290.855
Çalışanlara sağlanan tayıdalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.030.605	1.225.239
Ticari borçlar	(85.134)	(92.919)
Finansal borçlanmalar	69.865	116.879
Diğer dönen varlıklar	(25.541)	(21.913)
Diğer duran varlıklar	249.030	359.546
Diğer yükümlülükler	3.502	123.617
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü-net	(1.319.379)	(971.114)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

2024 ve 2023 yılları içerisinde hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	5.675.125	(568.892)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Adedi	1.800.000	1.800.000
Hisse Başına Karı/(Zararı) (TL)	3,15	(0,32)

40. PAY BAZLI ÖDEMELER

Bulunmamaktadır.

41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü paritesi göre ifade edilmiştir)

42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır.

43. FİNANSAL ARAÇLAR

43.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	61.233	144.546
Bankalar	1.410.903	2.850.639
-Vadeli mevduatlar	839.827	63.564
-Vadesiz mevduatlar	571.076	2.787.075
	1.472.136	2.995.185

43.2. Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senedi	12.401	17.904
Altın yatırım hesabı	9.563.887	--
Fon hesapları	1.274.448	--
	10.850.736	17.904

43.3. Finansal Yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar	1.623.227	1.419.214
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.304.445	972.830
Uzun vadeli borçlanmalar	8.484.449	1.338.023
Kredi kartı borçlanmaları	294.220	546.482
	15.706.341	8.276.569

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecekler	7.221.892	4.938.546
1 - 4 yıl içerisinde ödenecek	8.484.449	1.338.023
	15.706.341	8.276.569

31 Aralık 2024			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%45,51 ve değişken	7.221.892	8.484.449
		7.221.892	8.484.449

31 Aralık 2023			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	%16,59-%33,11 ve değişken	4.938.546	3.338.023
		4.938.546	3.338.023

43.4. İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar

Bulunmamaktadır.



44. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

Kredi riski
Likidite riski
Piyasa riski
Operasyonel risk

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

Risk yönetimi çerçevesi

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

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşmaktadır.

Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalının azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

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

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmaktadır. Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme kararı düşünülen belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir 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 durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya 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 gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket'in 2023 yıl sonu itibarıyla finansal durum tablosunda herhangi bir dövizli hakedisi 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 çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul gömütüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaradıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

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 mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan 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 işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çabaları

Sermaye yönetimi

Şirket'in politikası, yatırımları, 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 ödemelerine ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ile (TL) / 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır ve tüm rakamlar yuvarlaklaştırılmıştır.)

Kredi riski

Finansal varlıkları kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir:
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024			
	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diger Taraf	İlişkili Taraf	Diger Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A-H+C+D)*	--	4.368.182	17.052.177	68.982
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4.368.182	17.052.177	68.982
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğramayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	143.271	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	(143.271)	--	--
Net değer (teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı)	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası, bin TL / TL olarak 2024 yılında çıkarılan rapor alımıya göre düzenlenmiştir).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D)*	—	4.863.531	5.076.571	437.000	2.850.639
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	—	4.863.531	5.076.571	437.000	2.850.639
B) Kesulları yeniden gözden geçirilmiş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	—	—	—	—	—
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	—	152.035	—	—	—
-Değer düşüklüğü (-)	—	(152.035)	—	—	—
- Net değerim teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	—	—	—	—	—

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'na (TL) 29 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yekûn olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli itibarıyla tatumini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	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	1.917.447	1.912.975	1.733.097	179.878	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.701.445	2.086.205	405.652	1.680.553	--
Uzun vadeli borçlanmalar	8.484.449	11.622.056	--	--	11.622.056
İlişkili olmayan taraflara ticarî borçlar	3.806.500	4.147.035	4.147.035	--	--
	19.512.841	19.768.271	6.285.784	1.860.431	11.622.056

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	3.965.716	3.965.716	3.965.716	--	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	972.830	807.464	376.910	430.554	--
Uzun vadeli borçlanmalar	3.338.023	3.338.023	--	--	3.338.023
İlişkili olmayan taraflara ticarî borçlar	5.057.022	5.205.731	--	--	5.205.731
	13.333.591	13.316.934	4.342.626	430.554	8.543.754



ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2024 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Raporlar ıktı belirlenerek Türkiye Lirası'nda ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla anımlısa gıktı cıktına göre gıktı edilmektedir)

Piyasa riski

Kur riski

Bulunmamaktadır.

Faiz riski

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

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

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak 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 temettü tutarını belirlemekte, 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal yükümlölükler	15.706.341	8.276.569
Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	(12.322.872)	(3.013.089)
Net varlık / (borç)	28.029.213	11.289.658
Toplam özkaynak	14.653.198	7.695.848
Toplam sermaye	42.682.411	18.985.506
Net varlık (borç) / Toplam Sermaye	66%	59%

45. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

(Handwritten signature and stamp)