

Sayı: YMM-680-1986/2024-2057

12.08.2024

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**





şirketin beklenildiği olarak istisnai durumlarda, ilgili kurumun bağlanan denetçi temsilcisiyle görüşülmesinden sonra verilmektedir.

B) Mesruiyet Kaynaklıları Diğer Yönetim Denetimleri

a) 6182 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 298'inci maddesinde belirtilen firmayı yöneten yöneticilerin Riskin Etkisi Raporunun Süresi ve Kapsamı Hakkında Denetçi Raporu 03.07.2024 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

b) 6182 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 482'inci maddesinde belirtilen firmayı yöneten Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde diğer tutana özetinin, finansal tablosunun, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlarına ilgili hükümlerine uygun olarak hazırlanmış bir örnek bir kısıtlı raporlanmıştır.

c) TTK'nın 487'inci maddesinde belirtilen firmayı yöneten Yönetim Kurulu tarafından denetim kapsamında menfaatli ilişkilerin yapışık ve talep edilen belgeleri sunulmuştur.

d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 114 ve 116'ncı maddelerine göre Yönetim Kurulu'nun Yabancı Pasifite Raporu hakkında denetçi raporu 03.07.2024 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağlamda denetimi yürüten temsilcisiyle sorumlu denetçi Ahmet GÜMÜŞTÜZ'dür.

İstanbul, 12 Ağustos 2024
AG YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
AHMET GÜMÜŞTÜZ
Sorumlu Denetçi

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM
ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**



İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR	1
FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER	2
FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR	3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	8
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI BİLGİLER	9-29
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
NOT 3 İZLETME BİLGİLERİ	36
NOT 4 DİĞER İZLETMELERDENKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI	36
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	36
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	47
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER	48
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	40
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	41
NOT 10 STOKLAR	42
NOT 11 PRİM ÖDEMİŞ GİDERLER VE BİRLİKLENMİŞ GELİRLER	42
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	43
NOT 13 DİĞER DÖNEM VE DÜREN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	43
NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SİMLİLENDİRİLMİŞ DÜREN VE KURULLAR	43
NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	44
NOT 17 MADDE DÜREN VARLIKLAR	44
NOT 18 MADDE DÜREN DÜREN VARLIKLAR	47
NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	40
NOT 20 BİRLİKLENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ	40
NOT 21 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	50
NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	51
NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	51
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR	51
NOT 25 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER	52
NOT 26 SÖRKATE, ŞUBKELER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	53
NOT 27 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	55
NOT 28 ARAŞTIRMA VE GELİTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	56
NOT 29 ÇİŞİTİSİNE GÖRE SİMLİLENDİRİLMİŞ GİDERLER	56
NOT 30 İSAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	57
NOT 31 DİĞER KAZANÇLAR (KATIFLAR)	57
NOT 32 İSAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	57
NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	58
NOT 34 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER	58
NOT 35 FİNANSMAN GELİRLERİ	58
NOT 36 FİNANSMAN GİDERLERİ	58
NOT 37 SÖRÖRÖLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ	58
NOT 38 İSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR	60
NOT 39 FİNANSAL ARAÇLARIN KAYNAKLARIN İŞLERİN NİTELİĞİ VE DÖNEMİ	60
NOT 40 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	65
NOT 41 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	65
NOT 42 BİLANÇO TABLOSUNDAN SONRAKİ OLAYLAR	65
NOT 43 AÇIKLANMAMIŞ GÖRÖNTÜ DİĞER BİLGİLER	66



	Bağınlar Denetimden Geçmiş	Bağınlar Denetimden Geçmiş
	Cari Dönem 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	952.016	621.749
Ticari Alacaklar	1.935.753	628.624
-Hesap Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (KV)	1.935.753	628.624
Diğer Alacaklar	6.447.317	1.526.486
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)	2.783.166	1.461.879
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)	3.664.161	64.527
Stoklar	1.602.899	-
Peşin Ödenmiş Giderler	1.417.095	749.148
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (KV)	14.250	23.480
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (KV)	1.402.755	725.668
Diğer Dönen Varlıklar	1.086.633	271.799
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	1.086.633	271.799
Ara Toplam	13.525.623	3.797.677
Toplam Dönen Varlıklar	13.525.623	3.797.677
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	2.501.011	1.886
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.501.011	1.886



Maddi Duran Varlıklar	10.208.467	14.183.287
-Binalar	3.351.301	7.168.757
-Taahhütler	8.331.688	6.489.787
-Makine ve Donatılar	540.124	574.264
-Özel Maliyetler	(14.646)	(49.521)
Kullanım Hakkı Varlıkları	202.944	334.347
Serfiyya Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.203)	(9.400)
-Patentler	16.937	18.681
-Lisanslar	(18.210)	(28.089)
Peşin Ödenmiş Giderler	37.520	(2)
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	37.520	(2)
Ertelenmiş Vergi Varlığı	296.116	487.921
Toplam Duran Varlıklar	11.244.785	14.997.612
Toplam Varlıklar	24.778.166	18.795.289
KAYNAKLAR		-
Kısa Vadeli Yükümlülükler		-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8.673	50.844
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8.673	50.844
-Banka Kredileri (İlişkili olmayan taraflardan KV)	8.673	50.844
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	95.966	158.126
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	95.966	158.126
-Kısa Vadeli Kredilerinden Borçlar (İlişkili olmayan taraflardan UZ/KV)	95.966	158.126
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	703.593
-Diğer Mühtelif Finansal Yükümlülükler (KV)	-	703.593
Ticari Borçlar	1.222.487	983.498



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2022 ve 31.12.2021 TARİHLERİNDE SORUŞTURULAN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI BİLANÇO
(Tutarlar ve rakamlar TL ile ifade edilmiştir)

-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (KV)	1.212.457	983.598
Çalışanların Sağlanan Faydaları Kapsamında Borçlar (KV)	482.790	402.689
Diğer Borçlar	999	1.644
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (KV)	379	624
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (KV)	620	1.020
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yüklendirmelerin Dışında Kalanlar) (KV)	31.039	1.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yüklendirmelerin Dışında Kalanlar) (KV)	11.039	1.797
Dönem Kuru Vergi Yükümlülüğü	(282.474)	147.347
Kısa Vadeli Karşılıklar	64.982	82.876
-Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (KV)	45.262	47.183
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19.720	35.693
Ara Toplam	1.706.432	2.538.513
Toplam Kısa Vadeli Yüklendirmeler	1.706.432	2.538.513
Uzun Vadeli Yüklendirmeler		-
Uzun Vadeli Borçlanmalar	121.149	199.621
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	121.149	199.621
-Ertelenmiş İhtisaplar Borçları (İlişkili Olmayan Taraflardan KV)	121.149	199.621
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	503.577	-
-Finans Sektörü Faaliyetlerinden İlişkili Taraflara Borçlar	503.577	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.642.506	3.240.411
-Çalışanlara Sağlanan Faydaları İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	2.642.506	3.240.411
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	838.000	-
Toplam Uzun Vadeli Yüklendirmeler	4.195.192	3.440.032
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		



	5.811.624	5.978.544
ÖZKAYNAKLAR		-
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	20.958.733	12.816.744
-Özkaynak Sermaye	1.200.000	1.200.000
-Sermaye Değerleme Farkları	7.801.422	7.801.422
-Kar veya Zararda Yeriden Sonlandırılmayanlık Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Üstünlük)	9.234.558	(472.805)
-Özkaynaklar İçerisinde Finansal Araçların Yatırımlarından Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	-	-
-Yerinden Değerleme ve Ölgün Kazançları (Kayıplar)	9.234.558	(472.805)
-Akadik Değer Farkları Yerinden Değerleme Araçları (Araçları)	9.341.733	-
-Finansal Araçlar İçerisinde Yerinden Değerleme Kazançları (Kayıplar)	(107.175)	(472.805)
-Karlar Ayrılmış Karlıkların Yatırımları	2.115.908	1.770.779
-Nasılsayın Akadik Değerleme ve Yatırım Sermaye Kazançları	4.922.820	1.432.672
-Yatırım Yatırımları	193.088	318.157
-Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	475.679	957.125
-Net Değerim Karı veya Zararı	(2.866.835)	(810.777)
Toplam Özkaynaklar	20.958.733	12.816.744
Toplam Kaynaklar	26.770.357	18.795.288



	Bilgiye Dönüşünden Geçmiş	Bilgiye Dönüşünden Geçmiş
	Carri Dönem	Önceki Dönem
	01 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022
Hesablar	24.161.310	20.646.709
Satışların Maliyeti	(19.387.931)	(17.706.866)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	4.773.379	2.939.743
BRÜT KAR (ZARAR)	4.773.379	2.939.743
Genel Yönetim Giderleri	(2.055.131)	(2.004.772)
Pazarlama Giderleri	(9.219)	-
Finans Faaliyetlerinden Diğer Giderler	(1.192.778)	628.942
Finans Faaliyetlerinden Diğer Giderler	(1.192.778)	(1.975.482)
ESAS FAALİYET KARU (ZARARI)	74.139	(1.331.509)
FINANSMAN GELİRLERİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARU (ZARARI)	74.139	(1.331.509)
Finansman Giderleri	(719.815)	(651.006)
Net Finansal Piyasadan Kazançları (Kayıpları)	(1.382.159)	1.698.978
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARU (ZARARI)	(2.028.835)	(263.997)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(808.080)	(178.188)
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	(259.171)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	(808.080)	82.991
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARU (ZARARI)	(2.866.835)	(439.777)
DÖNEM KARU (ZARARI)	(2.866.835)	(439.777)
Dönem Kazanç (Zararı)na Değişim	(2.866.835)	(439.777)
-Ana Ortaklık Payları	(2.866.835)	(439.777)
Pay Başına Kazanç	(238.9029)	(36,6481)
-Pay Başına Kazanç (Zararı)	(238.9029)	(36,6481)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zararı)	(238.9029)	(36,6481)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	235.712	151.421
-Tasarrufları Paydaşları Yeniden (Hizmet Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonuçları)	235.712	151.421
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	235.712	151.421
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(2.631.123)	(288.356)
-Ana Ortaklık Payları	(2.631.123)	(288.356)



SEAK GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

31.12.2013 ve 31.12.2012 TARİHLERİNDE MİNA ÖREN HESAP DÖNÜMLERİNE AİT

NAKİT AKIS TABLOSU VE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

For more information, contact the author at shirley@shirleydavis.com

SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU VE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar euro biriminde ve (Milyon TL) olarak belirtilmiştir)

Yatırımlardan Kazançlar		349.810	(147.347)
Yatırımlardan Kayıplar (Net)		12.411.877	(5.186.125)
Bu Yıla İlişkin Faaliyetlerden Kazanılan Nakit Akıfları		4.291.411	(1.430.687)
Finanman ve Finansal Olmayan Durum Vahitlerine İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		4.291.411	1.291.408
Nakit Akıfları İçerisinde Yatırımlar Kazanılan Nakit Akıfları	10	4.161.176	1.291.408
Nakit Akıfları İçerisinde Finansman Kazanılan Nakit Akıfları		130.235	
Finanman ve Finansal Olmayan Durum Vahitlerine İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		0	(5.179.454)
Nakit Akıfları İçerisinde Finansman Kazanılan Nakit Akıfları	10		(5.179.454)
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		0	1.133.003
Diğer Faaliyetlerden Kazanılan Nakit Akıfları			1.121.811
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		408.235	137.624
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları	0	474.500	137.624
Diğer Faaliyetlerden Kazanılan Nakit Akıfları		280.660	
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		554.500	
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları	10	719.000	137.624
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları			4.811.877
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		1.281.130	
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		108.340	410.900
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları		508.340	410.900
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları	4	621.780	381.427
Bu Yıla İlişkin Kazanılan Nakit Akıfları	4	752.100	621.517



[illegible]

NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONTROLÜ

1.1. *Heartbeat K-means*

Yatırımcıların mevcut sermayesinde, her ETE'ye emsal ve önel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerine, gayrimenkul projelerine, gayrimenkulata dayalı hak ve fiyatlara belirlen bir cari değeri, nakdi değerleri, beklentiyinin, bükünme ve tasfiye olarak bir değeri için değerlendirmeye gayrimenkulata iteliği, paraya ve para karşılığı olarak nakit olarak alınarak altında kabul edilen değeri değerlendirme sonucunda sermayesinde tüzel kişilerin konusundaki değerlerine raporları kararlaştırılır.

Sınavla Piyano Kurulumu ile ilgili bir konu ve konularını takip edilebilir. Ayrıca, bu konularla ilgili diğer konulara da ulaşılabilir. Bu konu ve konuların konularını takip edilebilir. Bu konuların konularını takip edilebilir. Bu konuların konularını takip edilebilir.

Her farklı yapılandırılabilir kimlikçe becerilerini temsil edebilir, bu konuları ilgili rapor yazabilir. Şekilsel ve karnel dışındaki projeksi ile ilgili olarak yapılandırılabilir ve yapılandırılabilir değil, her ve yapılandırılabilir becerilerini yazabilir.

Reskolu, kamu ve özel sektör tarafından ile Somalye Pazarına İthalatları defterhanece karışık veya karışıkla piyasasızal yalınla orşaklıları ve yalınla karışıkla nabilir bulundukları veya piyasaizle nabilir bulundukları dıçerle ve dıçerlele İthalatları yalınla ile İthalatları karışıkla bulundukları.

[illegible]

İstanbul, 02.04.2009 tarihinde Genel Kurul'da karar altına alınan denay ve hesaba ilişkin tashih tasarrufları beşinci günün yapıldığı görülmüştür. Kurul'un Genel Kurul Kurul, 01.04.2009 tarihinde meclis kararıyla 01.04.2009 tarihinde 1282 sayılı ticaret sicil tasarrufları ile edilmiştir.

Şubat, 24 Mayıs 2007 yılında kurulan, 28 Mayıs 2007 tarihli 6819 sayılı kanun ile görevlendirilmiştir. Etik kurul tarafından onaylanmıştır.

Silahkan menghubungi: Durenan 737 897 8618 yang memiliki nomor di ponselnya. Setelah Tawar Uda ada
kembali ke rumah sakit. Setelah Tawar Sani Monevialan 623561 skid anamniotik dan kardiografi.

Sikot 17.04.2009 tarih ve 11/257 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) kararı ve Bankacılık Ücretlerine ve Denetimci Kurumlarına 10.1.2009 tarih 234/5 sayılı kanunları ile değiştirilme ve kaldırılan maddelerdir.

*Tiket gratis untuk Mahasiswa Mahallan Tajawal York Caddes Alqadhi My Office Di Blok Ruzi di
Rm No. 109 Belkhar / Jember / jember@alqadhi.myoffice.com

finanziato 2023) e la quota ordinaria calata verso 27 miliardi. 2023 vide la crescita calata verso 25 miliardi.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir)

Şirketin sermayesi ile ilgili diğer önemli bilgileri, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

AdeÜvanı	31.12.2023		31.12.2022	
	TL	PAY	TL	PAY
Maharet Serhat AKCÖET	1.051.200	10.512	1.051.488	10.514
Maharet Görel AKCÖET	120.000	1.200	120.000	1.200
Maharet Bayı ÖLTAÇ	12.000	120	12.000	120
Tural GÖREŞ	4.800	48	4.800	48
Barıkın GÖREŞ	-	-	4.800	48
Toplam	1.200.000	12.000	1.203.088	12.000

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sermaye Bükim Tural Faahler****İFRS'ye Uygunluk Beyanı**

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kuralı finansal tablolunun hazırlanmasında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından ökarılan prensipler ve kurallara, Tural Ticaret Kurumu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hukuku ve Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından ökarılan Türkiye Finansal Raporlama Kurumları tarafından ökarılan:

Büyük: Finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri B-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uyarak ökarılan tutulmaktadır ökarı Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kurum Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KOD") tarafından yürürlüğe konulan olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TMSB") ile ökarılan ökarı ve standartlar ("TMS/IFRS") ökarılmaktadır.

SPK, 13 Mart 2015 tarihinde ökarı olduğu bir karar ile, Türkiye'de faaliyet gösteren halka açık ökarılar için, 1 Ocak 2015 tarihinde itibaren geçerli ökarı olan emrasyon maddesinin uygulanmasını gerekli ökarı olduğunu ökarı ökarıdır. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal tablolarda, Kural finansal ölçümleri gereğiye uygun ökarılarından yararlanılması ve maddi değer artışlarında yeniden değerlemeleri hazırlarda, tural ökarıya ökarıya göre hazırlanmaktadır. Tural maliyetli ökarı hazırlanmasında, genellikle varlıklar için ökarıdan tutana gereğiye uygun ökarı ökarı ökarıdır.

Gözetil Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarda, faaliyetleri hakkında tural ökarıdan önce para birimi ile ökarıdır. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet ökarıdır. Şirket'in gözetil para birimi ökarı ve finansal tablolarda için ökarıdan önce para birimi olan TL ökarıdan ifade edilmektedir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar denetimden geçirilmiştir ve TL olarak belirtilmiştir)

Karşılıksızlığı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolardan Dörtüncüsü

Mali durumu ve performansı trendlerinin izlenimine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları (çoğu) önceki dönemlere karşılaştırılarak olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolara sadece ile uygulanak sağlanması açısından karşılaştırarak bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sunulmaktadır ve önceki tablolarla açıklanır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomideki Durumun

Şirket 31.12.2023 tarihinde sona eren döneminde yüksek finansal tablolarını işletmelerin sürdürülebilirliği üzerine göre hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve raporlar, SPK tarafından uygulanan mevzuatın diğer formatlara uygun olarak ve ayrıca kamu bilgileri dahil edilmektedir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Karar Gösterisi Muhasebe ve Denetim Kurumları Kurulu (BİSK) tarafından 31 Aralık 2022 tarihinde yapılan toplantıda Türkiye, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlarına döneminde ait finansal tablolardan itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonomideki para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarda uygulanmaktadır.

Bu kararın standart uygulanması, yüksek enflasyonlu bir ekonomideki para birimi olan işletmelerin finansal tabloları, bu para biriminde ifadeyi tutarlılığı için daha güvenilir olarak hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırarak ayrıca karşılaştırarak. Yüksek enflasyonlu ekonomideki cari dönem birimi olanlar ile karşılaştırarak. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda da, 31 Aralık 2023 tarihli tablosuyla sona eren dönem için yeniden göre sunulmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2022 tarih ve 15/1628 sayılı kararı uygulanması, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına uygulanması finansal raporlama düzenlemelerine göre uygulanması ile sona eren raporlama kurulumları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde ait yıllık finansal raporlarında başlamak üzere TMS 29 hükümlerine uygulanarak yeniden sunulması uygulanması ile uygulanmaktadır.

TMS 29 uygulanması yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından uygulanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TCE") elde edilen verilerle kurulumu kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzenlenmesinde kullanılan endeksler ve düzenleme tablasının aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Dönem Katsayısı	Üç Yıllık Yüksek Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.039,38	1,0000	5168
31 Aralık 2022	1.158,03	1,0477	5116
31 Aralık 2021	686,95	2,78672	5074

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzenleme ile sona eren raporları aşağıdaki gibidir:



- T1 cinsiyet hastalığını eni olan farsal taktika, bhangı teahiddeki sını sını gıcık ile kile edilecek olup deede: sporduna dıkarıerine ait mader da yarı raporların dımarı amandaki sını sını gıcıkı göre dıkarılarak kile edilecektir.
- Paranal verit ve yıkınsıllık: kile hange, bhangı teahiddeki eni sını sını gıcık ile kile edilecek dıkarıerine. Paranal oınay kalerine mınyaya göre dıkarılarak degerlerine, gıcık kazınsıllık tutar ya da oet geretilecekler degeri ağı dıkarında, sınısı TMS 36 Varlıkların Değer Dıkarılığı ve TMS 3 Skalarlıklarını aydınlatır.
- Bhangı teahiddeki eni sını sını gıcık: kile edilecek olan paranal oınay verit ve yıkınsıllık ile oınay kalerine, kile dıkarıerine kilerine kilerine dıkarılarak.

2.2 Çayırli Mektebinde Politikalardan Etkilenmeler

Derlediğimiz sonuç veya Şahin'in aynı zamanda, parlamentaryer veya tekli akarsu türündeki yönetim ve işletme etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenirli bir sonucu ortaya çıkartacağı ihtimaline ise emsalde politikalarında değişiklik yapıp, Mithatbe politikalarında yapılan değişikliklerin sonucu derlediğimiz etkilerin değişiminde, bir kısmı politikayı bu türden etkileriyle ilgili mali tablolarda ortaya çıkart, sonuçta derlediğimiz.

2.3 Mikroskojik Tabanmateryaldeki Değişiklikler ve İhtiyaçlar

[illegible][illegible]

- (ii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda;
- (iii) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili olabilir:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık dışındakiler ile ilişkili);
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesi) kontrolü ya da etkisi altında olması halinde;
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir işletme tarafından etkisi altında olması halinde;
- (iv) İşletmelerden birinin işletmeyi bir işletmenin etkisi altında olması ve diğer işletmenin de bununla ilgili işletmenin üyesi olması halinde;
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeye bağlı olduğu olan bir işletmenin ana ortaklığının diğer ortak üye işletme aracılığıyla işletmeye bağlı ortaklığına olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir işletme olması halinde, raporlayan işletme de raporlayan işletme ile ilişkili;
- (vi) İşletmenin (a) madde(1)de tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müdahaleye kontrol edilmesi halinde;
- (vii) (a) madde(1)in (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme aracılığıyla kontrol edilmesi durumunda veya bir başka işletmenin (ya da bir işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Aşağıdaki maddeler, aşağıdaki dönem içerisinde bir veya daha maddesinin kapsamına girer.

Geliştirme faaliyetleri (ya da diğer iş bir projenin gelişimi sponsoru) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartlara tabi olarak kararlaştırıldığında kayda alınabilir.

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılma ya hazır hale gelebileceğini için tanımlanması; belirli aralarda ölçülmesi gerekir.

Maddi olmayan duran varlığı tanımlama, kullanma veya satma niyetinin olması.

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabileceği veya elde edilebilir olması.

Varlığın ne şekilde deşer deşerlik olan bir ekonomik fayda sağlanacağını belli olması.

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tanımlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun olduğu, finansal ve işlevsel kayda alınması gerekir.

Varlığın geliştirme faaliyetleri, geliştirme sürecinde geliştirilecek şekilde değiştirilebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık olan, maddi olmayan duran varlığın yatırımda belirlenen maliyetlerle ilgili olarak kararlaştırıldığı belirli bir dönem boyunca geliştirilmesi gerekir. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıkça, geliştirme sürecinin değişiklikleri dönemler gider olarak kaydedilir.

Başlangıç maliyetlerinin sona ermesi, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar ile ilgili olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değeri belirlenmesi belirsizlik ile ilgili ve belirsizlik değeri değişiklikleri değişiklikleri sonucu bir dönemden geçirilir.

Maddi Olmayan Varlıkların Finansal Durum Tablosu İle İlgili Olması

Bir maddi olmayan duran varlık elde planlandığında veya kullanma ya da satma, geliştirme sürecinin yavaş olabileceğini belirlenmesini durumunda finansal durum tablosu dışı olarak, bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı belirlenmesini kaydedilmesi için ya da satın alma, varlıkların elde planlanmasında aşağıdaki bir tabirlerle de diğer değerleri muhtemel bir şekilde hesaplanır. Bu tür, ilgili varlık finansal durum tablosu dışı olarak satma bir veya başka maliyetlerle.

Maddi Olmayan Varlıklar ve Seçilmiş Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıkların Değer Değişikliği

Şirket, bir raporlama tarihinde varlıkların değer değişikliği olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıkların diğer değerleri inciler. Varlıkların değer değişikliği süreci durumunda, değer değişikliği sonucu belirlenmesini için varlıkların, satın, geri kararlaştırılır veya diğer. Bir varlığın geri kararlaştırılır sonucu değeri belirlenmesi durumunda diğer, varlıkların değeri satın ya da satma sonucu belirlenmesi gerekir. Mevcut ve diğer bir tabirle aynı belirlenmesi belirsizlik diğer varlıkların satın ya da satma sonucu belirlenmesi gerekir. Bu tür, belirsizlik sonucu belirlenmesi, diğer varlıkların mevcut ve diğer bir tabirle sonucu belirlenmesi için en düşük maliyet sonucu belirlenmesi gerekir.

Sonuç olarak, bir tabirle olan ve kullanma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yavaş ya da bir kez ya da diğer değişiklikleri sonucu belirlenmesi durumunda değer değişikliği sonucu belirlenmesi gerekir.



çin 20 yıllık hizmet süresi dolmuş ya da emeklilik yaşıyla ilgili percentage kabul tutarını ödemesi yapılmamaktadır. Kabul tutarının ödenmesi, her hizmet yılı için 30 günlük bir maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplamada özel mazeret mazeret ile gelecekte ödenecek tutarı tahminatın birleşim tarihi itibarıyla ilgili değeri kabul edilmiştir.

Sirket personeli ile ilgili hizmetler için aylık planlanan aktifler için karlılık hesaplaması, finansal tablolarında da gösterilmiştir.

İzin Karlılığı

Sirket personelinin mevcut yılında kullanılmadığı izinler tutarında oluşan tutarı izin süreleri için karlılık göstermektedir.

Emeklilik Planları

Sirket'in emeklilik için planları bulunmaktadır.

2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Durumlar

TMS 12 gereğince, gelir vergisi ile diğer vergiler için aktif dönemlerde sonraki dönemlerde vergi akabinde ödenmesi beklenen tutarı bu şekilde gösterilir.

2.4.34. Erteleme Vergi Yükümlülüğü

Vergileştirilebilir seçti faizler üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.

Vergi mevzuatı gereğince vergiye tabi tutulan tutarın (örneğin) sonraki dönem için "Erteleme Vergi Yükümlülüğü" olarak kaydedilir.

2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Tayin ve tasfiye borçları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yükümlülükler tahminatı gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu şekilde gösterilir.

2.4.36. Satış Aracları Sarfiharcama Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 gereğince, diğer değerler tahminatı ile ilgili kaydedilen diğer aktifler için aktif tutarın ile geliri kaydedilen diğer aktifler için gruplar ilgili yükümlülükler bu şekilde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 gereğince, diğer değerler tahminatı ile ilgili kaydedilen diğer aktifler için gruplar ilgili yükümlülükler de tahminatı ile ilgili kaydedilen diğer aktifler için gruplar ilgili yükümlülükler bu şekilde gösterilir. Bu durumda tahminatı, bu yükümlülükler ile ilgili olarak kabul edilmiştir.

Sirket'in aktif tutar diğer aktifler ile ilgili aktifler için gruplar ilgili yükümlülükler tahminatı ile ilgili kaydedilen diğer aktifler için gruplar ilgili yükümlülükler.



1.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait diğer varlıkların işletme varlıklarından indirilmesini durdurarak geriye kalan varlıklar içerisindeki paylardır. Özkaynak sermaye, kırsal sermaye, diğer primler, sermaye düşürme, özsermaye farkları, kârda karlılığın yedekleri, geçmiş yıl kar ve zararları ile diğer kâr zatarları halinde gösterilir.

1.4.38. Sermaye Düşürme Öncesi Durum

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11067 sayılı kararla 30084 sayılı kanunla onay ve 31 Aralık 2004 tarihli ile birleştiren TMS 29 sayılına (Türkiye İstatistik Kurumunda Finansal Raporlama) enflasyon etkilerinin de dikkate alınmasıyla;

1.4.39. Geri Alınan Paylar (-)

TMS 32'nin 33 üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını almaya devam etmesi, bu payları ilgili olan hissedarın tutarını azaltarak, "Geri Alınan Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların kurtulduğuna dair olan diğer taraflara satır alınması halinde de alınan paylar bu kapsamda gösterilebilir, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İhtlak Sermaye Düşürme" kaleminde gösterilir, geri alınan payların kira ve tutara oranında diğer taraflar kâr veya zarar ile gösterilir.

1.4.40. Karşılıklı İhtlak Sermaye Düşürme (-)

Bu kaleme, işletmenin paylarını kurtulduğuna dair olan diğer taraflara satır alınması halinde özkaynak sermayesinin yasal kısıtları ile ilgili gösterimini tutarın düşürme sermaye tutarını, özkaynak sermaye düşürme kâr tutarını düşürme tutarını göstermek için kullanılır.

İşletmenin mali tablo dönem itibarıyla karşılıklı ihtlak sermaye düşürme tutarını gösterir.

1.4.41. Paylara İhtlak Primleri/Aktarımları

Pay diğer primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devre dışı ortaklıklara pay satışı sonucu gıda sermaye kurtarımları dışındaki ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemler, nominal değeri olduğu bir fiyatla diğer edilen paylara ihtlak nominal değeri ile diğer fiyat arasındaki fark tutarıyla oluşan negatif farklar hesaplanarak ayıran gösterilir.

1.4.42. Kâr veya Zararın Yeniden Sıfırlanarak/Yeniden Hesaplanarak Hissedar Diğer Kapsamda Gelirler veya Giderler

Bu kalemler, diğer kapsamlar gelir zararı olarak tutarların ve ortaya çıkarken düşürme düşürme tutarının tutarları olarak raporlanır ve diğer durumda kâr veya zarar olarak hesaplanarak yeniden değerlere ve diğer kazanç/kayıpları (net) olarak verilir. yeniden değerlere ayrılmışlar, net olarak dönem verileri yeniden değerlere ayrılmışlar, hesaplaması buyla yapılan yeniden diğer kazanç/kayıpları ve diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir zararları tutarları.

İşletmenin mali tablo dönem itibarıyla kâr veya zararın yeniden hesaplanarak tutarın tutarları etkilerini tutar ve kayıplar hesaplanarak tutarın diğer kapsamlar gelirler veya giderler tutarları.



Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 1 adetlik bir artış uygulanacaktır;

- Müşeriyile yapılan sözleşmelerin sürelerinin;
- Sözleşmedeki aynı performansı içerikleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi;
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi;
- Satış Bedelinin Yüklemlere Dağılımı;
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirilince hasılatın kaydedilmesi;

Sırasıyla TFRS 15 uyarınca müddet süresince hasılatın tutarını edim yükümlülükleri yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malların ve hizmetlerin kontrolü müşterilere devredildiğinde hasılatın Genel Hesabı altına alınır. Sözleşmenin sonlanması konularının ödenenlerin zamanlaması ile ilgili bir Genel Hesap seçkisiyle, genel hesabi belirlenirken tutarın edim bedelinin zaman zaman değişmesi etkisine göre düzeltilir uygulanır.

1.4.45. Genel Yürütme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yürütme giderleri, pazarlama, satış ve geliştirme giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde dağıtılan bir veya zaman zamanlı olarak araştırma ve geliştirme giderleri aynı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve diğer giderler, giderlerin yapılan ayda da da da da.

1.4.49. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanabilir birleş, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin birleş, hasat zamanı hesaplamaları, kazançlar, zararlar, maliyetler, giderler, kazanç ve zararların faaliyetler kapsamına girmediği için esas faaliyetler kapsamında değerlendirilmez. Faaliyetler diğer gelir ve giderlerdir.

1.4.50. Yabancı Faaliyetlerden Giderler/Giderler

Yabancı faaliyetler, aynı vadeli varlıklar ile nakit kaynakları içlerinde yer almayan diğer yabancılar için edimleri ve diğer giderlerini diğer faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yabancı faaliyetler kapsamına girmediği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yabancı faaliyetlerden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler dağıtılacak şekilde yabancı faaliyetler tarafından tutulur. Örneğin yabancılar için dağıtılan yabancıların veya bir veya zaman zaman ilgili tutarın etkisi ya da çıkarılır. Örneğin yabancılar ile dağıtılan yabancılar, raporların içlerinde esas faaliyetlerin parçası olarak da da da da, bu kadar "Esas Faaliyetler Belirli" ile da da da da.



2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmini ve Varsayımları

Finansal tablolara hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tahmini, buna bağlı varlıklara ve yükümlülüklerin açıklanması ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tahmini etrafında gerçekleşen tahmini ve varsayımları külfetlerine gerçekleştirilmiştir. Bu tahmini ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve ilişkileri dikkate alarak ilgili bilgilerine dayanarak ve eğilim, farklı koşullar varsayımında farklılık gösterilebilir.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aynı anda hesap dönemine ait finansal tabloları hazırlanmasında aynı dönem muhasebe politikaları aşağıda (buradan) 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") TFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında örnekte yolda kullandıkları ile tutulu olarak uygulanmıştır. Bu standartlara ve yorumlara Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragrafta açıklanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bilirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler: 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikaları açıklanmasını iyileştirmeyi ve finansal tablo külfetlerinin muhasebe tabirlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler aynı standartlara yansımaları doğru olarak gösterilmesini, Şirket'in hesapları, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12, Tek bir bilanço kayıtlarının varlık ve yükümlülüklerle ilişkin eritilebilir vergiye ilişkin değişiklik: 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolarda ele alındığında vergiye ilişkin ve belirlenebilir gelirliklikleri yeni kurallara uygun olarak ele alınması, aynı mizan işlemleri üzerinden eritilebilir vergi muafakatlandırılmalarını göstermektedir. Şirket'in hesapları, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinden etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12'de değişiklik, Üstünün vergi reformu: Geçerli olan, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olan kurallara göre yürürlükte 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerli ve etkin uygulanmaya izin verilir. Bu değişiklikler, Kurumlar Vergisi ve Kurumlar Vergisi (KURV) tarafından yürürlükte olan Sıfır Sıfır Model Kurumlar Vergisi reformu ile ilgili olarak, Şirket'in de yürürlükte olan kurallara göre aynı mizan işlemleri üzerinden eritilebilir vergiye ilişkin ve belirlenebilir gelirliklikleri yeni kurallara uygun olarak ele alınması, aynı mizan işlemleri üzerinden eritilebilir vergi muafakatlandırılmalarını göstermektedir. Şirket'in hesapları, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinden etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri': 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, ilk kezinde çok güçlü uygulanmasını izin veren TFRS 4'ün yerine geçerlidir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile ilgili ilgili kuralları değiştirir ve aynı mizan işlemleri üzerinden eritilebilir vergiye ilişkin ve belirlenebilir gelirliklikleri yeni kurallara uygun olarak ele alınması, aynı mizan işlemleri üzerinden eritilebilir vergi muafakatlandırılmalarını göstermektedir.



Şirketin tüm işleyişlerin muhasebesini temelden değiştirmektedir. Söz konusu değişikliği, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.

Buzaire beklere, Kuru Örtünür Kurumları (KÖK) Takaful Sigorta, Reasürans ve Takaful'da Şirketin Dilekçe ile gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazında sigorta, reasürans şirketleri ile amirliklik ilişkileri ile şirketin ortaklıklarından oluşan tahmin bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıklarından oluşan tahmin diğer ilişkileri ile birlikte ve ilgili finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasını yerine oturma karşılıklı olarak yapıldığı belirtilmiştir.

ii) 31 Ocak 2023 tarihli diğerleri raporlarına ilişkin teminli ilişkileri gösteren olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satın ve geri kiralama ilişkileri: 1 Ocak 2024 tarihinde satın ve kiralama satın başlayan yıllık raporlara dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'da bir satın ve geri kiralama ilişkileri için ilişkilerde satın ve geri kiralama ilişkileri için uygulanan satın ve geri kiralama ilişkilerini karşı. Söz konusu ilişkilerin bir kısmı satın ve geri kiralama ilişkileri için satın ve geri kiralama ilişkileri için ilişkilerinden oluşan satın ve geri kiralama ilişkilerinin etkilerini muhasebesi, Söz konusu değişiklik, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, Müdahale konuları olan satın ve geri kiralama ilişkileri ile ilgili değişiklik: 1 Ocak 2024 tarihinde satın ve kiralama satın başlayan yıllık raporlara dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama dönemlerinde satın ve geri kiralama ilişkileri için satın ve geri kiralama ilişkileri için ilişkilerinden oluşan satın ve geri kiralama ilişkilerinin etkilerini muhasebesi, Söz konusu değişiklik, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7'deki nakitler finansman ilişkilerine ilişkin değişiklikler: 1 Ocak 2024 tarihinde satın ve kiralama satın başlayan yıllık raporlara dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler satın ve kiralama ilişkilerine ve ilişkilerin ilişkilerine, nakit ilişkileri ve ilişkilerin ilişkilerine temelde ilişkilerin satın ve kiralama ilişkileri için satın ve geri kiralama ilişkileri için ilişkilerinden oluşan satın ve geri kiralama ilişkilerinin etkilerini muhasebesi, Söz konusu değişiklik, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değerlendirilme ilişkileri: 1 Ocak 2024 tarihinde satın ve kiralama satın başlayan yıllık raporlara dönemlerinde geçerlidir. Bu ilişkiler, belirli bir satın ve kiralama ilişkileri için satın ve kiralama ilişkileri için ilişkilerinden oluşan satın ve geri kiralama ilişkilerinin etkilerini muhasebesi, Söz konusu değişiklik, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, "Sözleşmelerle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel İlkeler" 1 Ocak 2024 tarihinde satın ve kiralama satın başlayan yıllık raporlara dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin diğer ilişkileri için ilişkilerle ilişkilerle ilgili satın ve kiralama ilişkileri için ilişkilerinden oluşan satın ve geri kiralama ilişkilerinin etkilerini muhasebesi, Söz konusu değişiklik, Şirket'in finansal durumu ve performansını temelsizlik etkileri değerlendirilmektedir.



TSRS 2, "İklimle İlgili Açıklamalar", 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporuna özetlerinde geçmiştir. Bu nedenle, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama yükümlülüklerini belirleme konusundaki ilk standartlar, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Özetinde belirtildiği, KHK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirlenen hükümlerle 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu olarak şirketler için raporlanmaya başlanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulanması Kapsamında İlkeli Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olarak İşletmelerin Belirli bir ölçüde zorunlu olarak sürdürülebilirlik raporlaması kapsamına giren işletmeler belirtilmiştir.

TSRS'lere İlişkin Vade Etkileşimleri

TSRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına İlişki Uygulanmasında Yapılan Değişiklik

TSRS 1'de yapılan değişiklikler, standartlar (DİSA) paragrafında yer alan esas değişiklikler ile uyumlu bir şekilde TSRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin açıklanması ile ilgili zorunlu değişiklikler kapsamında birliktelik portalı üzerinden de bildirilecektir. TSRS'leri ile ilgili uygulamaya başlanmasından itibaren değişiklikler portalı üzerinden bildirilecektir.

TSRS 9 Finansal Araçlarda Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı hükümlerine ilişkin değerlendirilmede ölçülen ölçülebilirliklere ilişkin açıklik kriterlerinin, temin, birleşim adına borçlu veya alacak taraftan bilanço veya bilanço kalemleri de dahil olarak bilanço, borçlu ile alacaklı arasında ölçülen veya ölçülen ölçülebilirlik dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetlerde Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikte TMS 41'nin 22'inci paragrafında yer alan ve geçmişte yapılan değeri belirlenmesinde değerlendirilmeden önceki ölçülebilirlik kriterlerine ilişkin değişiklikler, birliktelik portalı üzerinden bildirilecektir. Değişiklik standartları ilgili hükümlerle TSRS 11 hükümlerine uyumlu hale getirilmiştir.

TSRS 1, TMS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Şirket uygulamaya izin verilmektedir.

TSRS 4 (Değişiklikler) TSRS 9'us Uygulanmasında İlgili Geçerli Maliyet Sınırlama Uygulanması

TSRS 17'ye yapılan değişiklik 1 Ocak 2023'e uygulanmasıyla ilgili olarak, şirketin TSRS 9'us uygulamada ilgili geçici maliyet sınırlama zorunluluğu 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TSRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'a İlgili Olarak Kiriş Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihli Standartta Devam Edilen İhtiyatlar.

Kurum Güncellenmiş Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KHK") Haziran 2020'de yayımlanmış ve kurulan bir komite tarafından COVID-19 sebebiyle tutulan belirli ihtiyatların, bilançoda yığılması ve

SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLENER A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar yerleştirilmeden önce Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

NOT 3 İŞLETME DİĞERLEŞMELERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla iş birliğinden kapamada herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

(31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in diğer işletmelerde payları ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31.12.2022 - Yoktur)

NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

A- Alacak ve Borçlar

(31 Aralık 2023)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Ölm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Ölm. Borçlar
Ortalara		2.781.154	-	379
Toplam		2.781.154	-	379

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Ölm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Ölm. Borçlar
Ortalara	-	887.208	-	379
Toplam	-	887.208	-	379

B- Mal ve Hizmet Alın Satış**a- Mal ve Hizmet Alınları**

(31 Aralık 2023)

31.12.2023 tarihi itibarıyla İlgili taraflardan Mal ve Hizmet Alın bulunmamaktadır.

a- Mal ve Hizmet Alınları

(31 Aralık 2022)

Adı Soyadı/Ünvanı	Mal	Hizmet	Diğer	Toplam
Ortalara	-	-	2.447.648	2.447.648
Toplam	-	-	2.447.648	2.447.648



BEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe TL'dir (milyar TL) olarak ifade edilmiştir)

B-Mal ve Hissesi Satışları

(31 Aralık 2022)

31. 12.2023 tarihli bilanço ile ilgili satışların Mal ve Hissesi Satış Hesabımızda:

(31 Aralık 2022)

Adı-Soyadı(Ösusu)	Mal*	Hissesi	Diğer	Toplam
Özellikler	-	-	3.740.381	3.740.381
Toplam	-	-	3.740.381	3.740.381

C-Yönetim Kurulu Başkanı, Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcılarına Sağlanan İstisna ve İstisnalar

Yönetim Kurulu Başkanı, Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan istisna ve istisnalar toplamı 441.695 TL, dir. (31 Aralık 2022 - 173.797 TL, dir.)

D-İlgili Kuruluşlardan Olan İşletim ve Yönetim Başlıklarının Alınanlar ve Verilen İstisna ve İstisnalar

İlgili kuruluştan olan işletim ve yönetim başlıklarının alınanlar yoktur. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

İlgili kuruluştan olan işletim ve yönetim başlıklarının verilecek istisnalarından: (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

E-İlgili Kuruluşlardan Alınanlar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları

İlgili kuruluştan alınacak istisna nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. Beklenen kredi zamaı yoktur. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka, mevduat, alacak çekler ile verilen çeklerin bakiyeleri toplamı 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin durumu aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	12.161	109.616
Bankalar	939.849	512.353
Verilecek/ Alınan Kira Vadek	939.849	512.353
Mevduat		
Toplam	951.018	621.799

Banka mevduatlarının karşılıklı mevduat bulunmamaktadır.



NOT 7 - FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER**A- Finansal Yatırımlar****a) Finansal Borçlanmalar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	10.844
Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-
Toplam	-	10.844

Sahibi 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, finansal yatırımları bulundurmamaktadır.

B- Finansal Borçlar

Finansal borçlanmaları dışı olarak aşağıdaki gibidir:

a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar

31.12.2023 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmaları bulunmamaktadır.

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İhtisap Faiz	Toplam
31 Aralık 2022	TL	-	-	-	-
31 Aralık 2023	TL	9,0 - 9,10 - 9,14	27.171	22	27.193

Kiralamalı İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	-	-
31 Aralık 2022	TL	9,19,82	93.566

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İhtisap Faiz	Toplam
31 Aralık 2023	TL	-	-	-	-
31 Aralık 2022	TL	9,0 - 9,10 - 9,14	-	-	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇICILAYICI DİPNOTLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Kira ve İşletmelerden Borçlar	-	158.136
Uzun Vadeli Kira ve İşletmelerden Borçlar	-	199.621
Toplam	287.115	357.757

b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların bulunmadığıdır.

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İhtiva Faizi	Toplam
31 Aralık 2023	TL	-	-	-	-
31 Aralık 2022	TL	9/9 - 9/10 - 9/36	-	-	-

Kiralamaya İlişkin Karşılıkların Borçları	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	-	-
31 Aralık 2022	TL	9/10, 9/2	121.149

c) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2023	TL	-	-
31 Aralık 2022	TL	9/9 - 9/10 - 9/36	-

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır.

Krediler ve Kiral Yılı	31.12.2023	31.12.2022
0-1 yıl	-	51.185
1-2 yıl	-	71.975
2-3 yıl	-	121.149
Toplam	-	244.309



ii) Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerine ilişkin hesap hareketleri aşağıdaki tablo ile belirtilmiştir:

Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2022
Kredi Kartı Borçları	283.796	427.686
Toplam	283.796	427.686

NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

A- Ticari Alacaklar

a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla uzun alacakların detay aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacaklar (İlişkili Olmayan Taraflar)	3.018.047	655.844
Alacak Senetleri	-	-
Alacak Hakkında (İlişkili Olmayan Taraflar)	(90.155)	(9.171)
G-	(51.917)	(6.557)
Beklenen Kredi Zamanı (*)	(51.917)	(6.557)
Toplam	1.925.753	629.964

Şirketin kısa vadeli ticari alacağı tahminmektedir. (31.12.2022 - Yeterli)

Şirketin yıllık ticari alacak kısıtlı tahminmektedir.

Ticari alacaklar, normal iş sürecinde satış hizmetleri için müşterilerden son olarak tahsil edilmektedir. Ticari alacakların vadeli olması 31 günüdür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve diğer ölçümlere göre müşterilerden belirli vade beklenmektedir. Vadeli kısa vadeli satışlar için piyasa koşullarına ve diğer ölçümlere göre gerekli finansman sağlanmaktadır.

Şirket, belirli tahsil edilecek emsal tahminler beklenmektedir. Şirket için ilgili tahminler için detaylı bilgiye erişim sağlanmaktadır.

B. Ticari Borçlar

a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları detay aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Satıcılar	1.261.828	991.815
Ticari Borçlar Rezesant(-)	(39.411)	(14.099)
Diğer Ticari Borçlar	-	11.297
Toplam	1.222.417	992.013

b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar, normal iş akışında satın alınan mal ve hizmetler veya hizmetler için sağlanan olan borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların geri ödeme süresi en fazla 30 gündür.

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detay aşağıdaki gibidir:

A- Diğer Alacaklar

a- Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Ödellenmiş Alacaklar	2.781.156	1.461.873
Diğer Alacaklar	1.656.736	41.417
Verilen Depozito ve Teminatlar	14.025	11.812
Toplam	4.447.317	1.515.002

b- Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların ifadesi detay aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2023	31.12.2022
Verilen Depozito Ve Teminatlar	1.811	1.664
Toplam	1.811	1.664



BEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar: on binlerce Türk Lirası TL olarak ifade edilmiştir)

B-Diğer Borçlar

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla diğer borçların detay aşağıdaki gibidir:

a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Diğer Borçlar	31.Ara.23	31.Ara.22
Diğer Çekilek Borçlar	0	0
Ortaklık Borçlar	379	0
Ödenecek Vergi ve Fonlar	144.178	95.691
Ödenecek Sosyal Güvenlik	311.562	294.629
Vad. Üç. Ert. veya Tak.Verg	0	0
Öden.Diğer Vergi Borçları Harçlar	628	1.022
Toplam	456.639	290.342

b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Şu anda 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır.

NOT 10-STOKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin stoğu bulunmamaktadır.

NOT 11- PEŞİN ÖDÜNMEŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler ile ilgili aşağıdaki gibidir:

A-PEŞİN ÖDÜNMEŞ GİDERLER**a-Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yerleşim Sigortası Avansları	173.424	127.061
Gözetim Ajansı Ak Giderleri	81.814	263.116
Yerleşim Avansları Karşılığı (-)	(1.277)	(3.331)
Yerleşim İş Avansları	1.138.613	338.664
Yerleşim Partisyon Avansları	14.250	33.480
Yerleşim Avansları Rezervleri (-)	(1.815)	-
Toplam	1.417.009	749.360



b- Uzun Vadeli Pasif Özetinin Giderleri

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli pasif özeti aşağıdaki gibidir.

D-ORTAFAZLANMIŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ortafaazlanmış Gelfler

Şirketin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortafaazlanmış gelfleri aşağıdaki gibidir.

Ortafaazlanmış Gelfler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Sipariş Avansları	11.808	7.000
Alınan Hizmet Avansları Karşılığı (-)	(291)	(112)
Toplam	11.517	6.888

NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARETLİKLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir.

NOT 13 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin diğer dönen varlıkları ve diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer KDV	-	-
İstisnasız KDV	-	3.346
Davardan KDV	1.088.677	264.367
Toplam	1.088.677	267.713

NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin 31.12.2023 tarihi itibarıyla satış amaçlı duran varlıkları aşağıdaki gibidir. (31.12.2022 - Yoktur)



NOT 16- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Sözleşme 31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul 00 tutulmaktadır. (31.12.2022 - Yoktur)

NOT 17- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birimleri amortismanlar ile gerçekleşen tasfiyeler aşağıdaki gibidir:



ŞİRKAT GAYİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA ERİŞEN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Yenileme ve belgelendirme Tutarları (TL) olarak belirtilmiştir)

31 Aralık 2022

Maliye Döğeri	Arus V2 Aruslar	Bisaler	Tarilar	Devirler	Özel Maliye	Tarilar
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.429.000	2.821.176	523.988	58.422	4.898.366
Satın alınan yerleşim alanları ve diğer	-	-	2.581.547	213.297	-	2.294.829
Aktifler Yalın	-	-	-	-	-	0
Çalışan	-	1.429.000	590.800	-	-	890.000
Vergi	-	-	-	-	-	0
Diğerleri	-	-	1.178.000	533.088	-	1.178.000
31 Aralık 2023 Kapanış Bakiyesi	-	0	4.393.723	589.286	58.422	5.115.425
Birlikli Anasayınlar						
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-425.921	-705.879	-660.181	-50.258	1.648.242
Dönem gideri	-	-	-478.100	-38.511	-	-558.738
Çalışan	-	-	1.42.190	-	-	142.500
Vergi	-	-	-	-	-	0
Diğerleri	-	1.429.000	1.156.518	-62.922	-	198.397
31 Aralık 2023 Kapanış Bakiyesi	-	1.003.079	-3.138.426	-659.476	-50.258	-1.858.081
31 Aralık 2023 Net Döner Döğeri	-	1.003.079	2.115.297	71.804	164	3.259.344

SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA ERSEN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

31 Aralık 2022

Maddeye Bağlı	Arsa Ve Araçlar	Binalar	Taahhütler	Diğer Varlıklar	Özet Malvarı	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açık beklenen	-	1.479.000	1.876.172	618.261	-50.422	3.663.878
Satın alınan yerleşile edinecek varlıklar	-	-	1.406.824	87.598	-	1.713.822
Aktörlerin Yatırımları	-	-	-	-	-	0
Çalışmalar	-	-	-41.300	-	-	-41.300
Vergi	-	-	-	-	-	0
Özellikler	-	-	971.980	11.788	-	234.866
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	-	1.479.000	2.821.176	537.988	-50.422	4.808.596
Berkbank American Bank	-	-	-	-	-	-
1 Ocak 2022 itibarıyla açık beklenen	-	-347.807	-237.428	-424.060	-48.989	-1.108.284
Diğer gelirler	-	-29.110	-478.299	-38.311	-1.269	-585.119
Çalışmalar	-	-	142.600	-	-	142.600
Vergi	-	-	-	-	-	0
Özellikler	-	-	-82.112	-11.787	-	-94.199
31 Aralık 2022 Kapanış Bakiyesi	-	-416.921	-583.879	-466.164	-50.358	-1.648.242
31 Aralık 2022 Net Değer Bakiyesi	-	1.062.079	2.315.297	71.984	164	3.220.244



31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklardan 1.382.282 TL, maddi olmayan duran varlıklar için 52.518 TL, özkaynak toplamı 1.414.392 TL amortisman gideri ve iffa payı hesaplaması olup, Tutarları bilanço tutan giderler ile giderler ile aittir.

Maddi duran varlıkları, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Binalar	25 Yıl	%4
Tesisler	3 - 2,5 Yıl	$\frac{5000}{3} - \frac{9500}{2,5}$
Motörler ve Donatılar	2 - 2,5 - 4 - 5 - 7 Yıl	$\frac{9514}{2} - \frac{9520}{2,5} - \frac{9521}{4} - \frac{9531}{5} - \frac{9500}{7}$
Diğer Malzemeler	2,5 Yıl	%40

Maddi Duran Varlıklara Tutarlı Giderilme Durumu ve Üzerindeki Beklen, İhtisaplar

Şu şekilde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde refah, beklenti, emsal, ipotek ve yataca (31 Aralık 2023-Yüksek)

NOT 15: MADDE OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birleşik amortizmanlarında görülen kalemler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Maliyet Değeri	Bakiye	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açık bakiyesi	10.697	10.697
Aktifler	-	-
Çıkışlar	-	-
Yatırım	-	-
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.697	46.697

Birleşik İfa Payları

1 Ocak 2023 itibarıyla açık bakiyesi	(36.640)	(36.640)
Diğer giderler	(1.183)	(1.183)
Çıkışlar	-	-
Diğerler	(180)	(180)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(35.294)	(35.294)
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	6.403	6.403



31 Aralık 2022

Matruat Değeri	Hakklar	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açık bakiyesi	40.677	40.677
Aktlar	-	-
Çözümler	-	-
Vizyon	-	-
31 Aralık 2022 itibarıyla kapama bakiyesi	40.677	40.677

Birikmiş İfa Payları

1 Ocak 2022 itibarıyla açık bakiyesi	(34.600)	(34.600)
Dönem geliri	(1.937)	(1.937)
Çıkışlar	-	-
Dönem sonu	(36.537)	(36.537)
31 Aralık 2022 itibarıyla kapama bakiyesi	(36.537)	(36.537)

31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	1.133	1.133
---	-------	-------

Maddi Olmayan Duran Varlıkları fiziki varlıklar dikkate alınarak belirlenen maddi olmayan varlıkların toplamı şöyledir:

	Fiziki Varlıklar	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Hesap	5.946	1.577

NOT 19 KULLANILAN HAKKI VARLIKLARI

Kullanılan hakkı varlıkları 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 sonu itibarıyla kullanılan hakkı varlıkları toplamı bakiyesi aşağıdaki gibidir:

NOT 20 ÖRTELİNMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Örtelik vergi varlığı / yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

Örtelik Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Örtelik Vergi Varlığı	756.116	487.921
Örtelik Vergi Yükümlülüğü	878.000	-
Toplam	1.124.116	487.921

Şirket, vergiye esas yeni finansal tablosu ile Karne Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulan olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile hesapları tutulmuş ve yansıtılmış aygıt olarak kullanılan finansal tabloları arasındaki farklılıkları kaydederek ilgili zamanlarda bulunan ilgili örnekteki vergi varlığı ve yükümlülüğüne muvazelenmektedir. Şirket, ilgili farklılıklar gözetilerek hesapları ve gelir tablosunda vergiye esas kazanç ile TMS'ye göre hesaplanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yansıtılmaması ve ödenmesi için kayıtlarını tutmaktadır.

A. Müktesat Karı Vergisi Yürürlüğüne İlişkin

1121 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 25 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ileri dönemlere vergi yasanın gerektiren indirim kalemlerinden yararlanmaları hasebiyle, vergi yasanında yer alan istisna (özellik kurumları istisnası gibi) ve indirimleri (ARGE indirimleri gibi) indirimleri sonucu bakiyecek vergi matrahına uygulanmaktadır.

Çağrılarla Şirket'in faaliyetleri yasal kayıtlarında 2.238.815 TL, mali kar ile sonuçlanmıştır. (2) Anlık 2022 883.869 TL Mali Kar)

B. Erteleme Vergi Varlığı ve Yürürlüğüne İlişkin

Şirket vergisi oranı yasal finansal tablolarda ile TMS'ye göre hesaplanan finansal tablolarda arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici varlıkları bu bilanço için ertelemiş vergi varlığı ve yürürlüğüne ilişkin açıklamıştır. Şirket kurumu farklılıklar nedeniyle bilanço gelir ve gider hesaplarının vergisi oranı finansal tablolarda ile TMS'ye göre hesaplanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almaktadır. Kayıtların farklılığı, bu nedenle farklı olarak belirtilmektedir.

Erteleme vergi oranları ve paydaşların hesaplamasında kullanılan vergi oranı %22'dir (Özellik Dönemi: %23)

Erteleme vergisi ve kurumlar vergisi ile ilgili diğer kalemler aşağıda belirtilmiştir:

	31.Ara.23		31.Ara.22	
Erteleme Vergi	Geçici Farklar	Erteleme Vergi Varlığı ve Yürürlüğü	Geçici Farklar	Erteleme Vergi Varlığı ve Yürürlüğü
A- Kurumlar Vergisi Kanunu'na Göre	2.687.506	538.591	1.966.591	393.318
B- Maddi Ve Maddi Olmayan Var. Anlatı.		880.225	1.775.381	354.660
C- Alacak Hesapları	82.290	19.476	9.638	2.211
E- Diğer Kayıtlar	-	-	-	-
F- Diğer	104.679	26.198	118.177	23.244
Erteleme Vergi Varlıkları	2.874.475	1.454.062	100.975	773.433
A- Diğer Hesaplar	(41.491)	(10.373)	(9.946)	(2.487)
B- Maddi Ve Maddi Olmayan Var. Anlatı.	(12.144.326)	(2.695.917)	(19.356.141)	(2.111.226)
Erteleme Vergi Yürürlüğüne İlişkin	(12.585.319)	(1.412.414)	(81.803)	(778.458)
Net Erteleme Vergi Varlığı Yürürlüğüne İlişkin	(9.556.344)	26.746	182.778	4.974



NOT 21: KARŞILIKLAR, KOPULLU VARLIK VE BORÇLAR

A. Borç Karşılıkları

a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

Kısa Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

Şirket aleyhine 20/18 dâimiyetle açılan devlete ilişkin olarak 21.579 TL - değerinde karşılık ayrılmıştır.

b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 - Yoktur.)

B.Kopullu Varlıklar ve Borçlar

Kopullu Varlıklar

Şirketin kopullu varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2022 - Yoktur.)

Kopullu Borçlar

Şirketin kopullu borcu bulunmamaktadır. (31.12.2022 - Yoktur.)

C. Aktuar ve Veritina Testnotları

a-Şirket Tarafından Aktuar Yürütme-Retire-İşlemleri

Şirket tarafından aktuar testnotu ve/veya işlemler bulunmamaktadır. (31.12.2022 - Yoktur)

b- Şirket Tarafından Veritina Testnot Retire-İşlemleri

Şirket tarafından veritina testnotu ve/veya işlemler bulunmamaktadır. (31.12.2022 - Yoktur)



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA KİREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİTANANAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Yüzbin (TL) olarak belirtilmiştir)

e- Karşın Açılan Karşılıklı Hesaplar

Yasal Yedekler: Yasal yedekler Tüketici Kanunu'na göre açılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tutarı (kararlı) sermayenin %20'sine kadardır, geçişli dönem için karardan yüzde %1 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve karardan kalan kısım, diğer kararla belirlenir. Karardan yüzde %10 oranında ayrılır.

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal Yedekler	193.088	148.157
Toplam	193.088	148.157

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1. tertip yasal yedek alışı tutarı sıfırdır, karşın açılan karşılıklı hesaplar bulunmaktadır.

f- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(737.413)	(849.525)
Toplam	(737.413)	(1.299.803)

g- Yabancı Değerleme ve Özkaynak Kararları / Kayıpları

Saklıca yabancı değerleme dışı karar/kayıpları yoktur. (31.12.2023 - Yoktur)

h- Sermaye Dönüşümü Kararları

	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye Dönüşümü Kararları	(7.891.422)	(7.891.422)
Toplam	(7.891.422)	(7.891.422)

ı- Diğer Kararlar / Kayıplar

Saklıca diğer karar/kayıpları yoktur. (31.12.2023 - Yoktur)



SBK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Finansal tablolarla birlikte TSK Lirası (TL) cinsinden ifade edilmektedir)

NOT 27 SATIŞLAR VE SATIŞLAREN MALİYETİ

Satışlar ve satışların maliyetleri aşağıdaki hesaplara ayrılmıştır:

Satışlar	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yurt İçi Satışlar	20.363.088	18.517.486
Yurt Dışı Satışlar	-	-
Diğer Gelirler	3.798.222	1.801.520
Satışlar İndirimi (-)	-	(3.308)
Diğer İndirimler (-)	-	-
Toplam	24.161.310	20.646.497

Satışların Maliyeti	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satışlar Ticari Marjları Maliyeti (-)	(1.616.262)	(4.196.992)
Satışlar Eldevat Maliyeti (-)	(17.771.866)	(13.309.964)
Toplam	(19.388.128)	(17.706.956)

Ara gruplar itibarıyla satışların detayları aşağıdaki gibidir:

Yurtiçi Satışlar	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Değerleme Hizmeti Gelirleri	2.668.124	2.627.350
Yatırım Bankacılık Verileri Hizmetleri	17.694.964	8.811.014
Toplam	20.363.088	18.547.494

Diğer Gelirler	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Ve Bedelsiz Hizmet Gelirleri	1.549.522	1.327.913
SGK İndirimleri	419.343	254.394
Diğer Gelirler	3.798.222	2.199.099
Toplam	3.798.222	1.801.486

Ara gruplar itibarıyla hizmet detayları maliyetlerinin gider dağılımları aşağıdaki gibidir:

Niteliklerine Göre Satışlar Hizmet Maliyetleri	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Ve Bedelsiz Hizmet Maliyetleri	4.073.127	3.210.481
Araç Kiralama Gelirleri	102.300	175.006
Benzin Ve Araç Giderileri	827.040	831.355
Kargo Giderileri	13.367	14.357
Expertise Hizmetleri	2.174.927	3.041.117
Faaliyet Giderileri	6.664.019	4.715.360
Amortisman Giderileri	474.929	173.950
Diğer Gideriler	9.955.582	5.545.524
Toplam	19.388.128	17.706.956



NOT 18 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Araştırma ve geliştirme giderleri, pazarlama satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerini şirketin hesapları tabakaları aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(9.314)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.933.151)	(2.934.770)
Toplam	(3.942.470)	(2.934.770)

Şirket'in ana gruplar itibarıyla niteliklerine göre giderlere detayları aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri		
Kira Ve Ücret Giderleri	319.855	234.290
Honorarium Gideri	70.489	104.903
Araştırma Gideri	1.414.592	756.735
Yatırımlara Ve Harç Giderleri	9.856	3.617
Müşavirlik Ve Denetimlik Gideri	33.180	61.711
Personel Gideri	291.066	200.601
Bağış Mevzuatı	15.150	17.533
Diğer Harca Gideri	441.694	615.246
Diğer Çeşitli Giderler	1.266.565	766.043
Toplam	3.942.470	2.934.770

NOT 19 ÇEŞİT KRASINA GÖRE SİTEFLANDIRILMIŞ GİDERLER

a-Araştırma ve İlla Giderleri (-)

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Hizmet Ücreti Giderleri	226.024	173.959
Genel Yönetim Giderleri	1.414.592	756.735
Toplam	1.640.616	930.694

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların 1.688.186 TL, maddi olmayan duran varlıklar için 12.318 TL olmak üzere toplam 1.699.616 TL araştırma gideri ve illa payı bulunmaktadır. 226.024 TL'li hizmet ücreti giderlerine ve 1.414.592 TL'li genel yönetim giderlerine aittir.



İ-Pananel Giderleri (-)	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hizmet Çarşısı Maliyeti	6.667.047,9	8.881.328
Genel Yönetim Giderleri	221.066	22.076
Toplam	7.815.985	8.839.158

NOT 30 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki hesaplara ayrılmıştır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kamuyu Karşılıklı Karşılıklar	756.348	206.454
Kamuyu Karşılıklar	-	-
Beslenen Faiz Gelirleri	28.250	15.211
Diğer Gelirler	968.280	300.778
Toplam	1.752.878	602.443

NOT 31 DİĞER KAZANÇLAR (KAYIPLAR)

Sadece esas faaliyetlerinden diğer gelirleri bulunmamakla (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki hesaplara ayrılmıştır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak 2023	01 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Karşılık Giderleri (-)	174.277	1.280
Kamuyu Karşılıklar (-)	-	-
Beslenen Faiz Giderleri (-)	(41.628)	(18.398)
Diğer Giderler (-)	(1.782.887)	(1.966.163)
Toplam	(1.649.238)	(1.985.541)



NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirleri (oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir):

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Maddi Durum Varlık Satış Karları	9.521.000	-
Toplam	-	-

NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERİLER

Şirketin yatırım faaliyetlerinden giderleri beklenmemektedir. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ

Şirketin finansman gelirleri beklenmemektedir. (31 Aralık 2022 - Yoktur)

NOT 26 FİNANSMAN GİDERİLERİ

Finansman giderlerini (oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir):

Finansman Giderleri	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(714.815)	(631.006)
Kredili ile İlgili Kar Payı Gideri	-	-
Toplam	(714.815)	(631.006)

NOT 27 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİLERİ

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini (oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir):

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Düzenli Kar Vergi ve Diğer Yasal Vergilerle Karı	-	(258.171)
Emisyonlar Vergi Gideri/Geliri	(138.000)	82.991
Toplam	(138.000)	(175.180)



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABİRLERİ İLK BİRİNCİ AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar milyon Türk Lirası cinsinden ve TL ile ifade edilmiştir)

NOT 35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Kazı/Zararı	(2.245.526)	(439.777)
Hisse Sayısı	3.600	3.600
Hisse Başına Kaz /Zarar	(624)	(122)

Hisse sayıları, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalaması üzerine bölünmesi ile bulunmaktadır. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalaması sayıları, dönem boyunca ilave edilme ve izleme ağırlıklı faktörleriyle (örneğin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) hesaplanmıştır. Hisse senetleri sayıları ile ilişkilendirilerek oluşan hisse başına kazanç sayıları ifade eder.

NOT 36 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN BİSKÜLETLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket (örneğin) ve kullandığı finansal araçların doğası, kâr ve sermaye piyasaları baskılandıkça, bilye oranlarındaki değişiklikler etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toplam risk

yönetimi programı, mali piyasaların baskılandıkça etkilenmek olup, Şirket'in mali performansı baskılandıkça etkilenen olumsuz etkileri en aza indirmeyi amaçlamıştır.

Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken yakalanan hedefleri, ortalamaya fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını seçmektedir ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığına odaklanmaktadır.

Şirketin sermaye sermayesi ile birlikte her bir sermaye sermayesi dışılandırılarak, netlik ile yönetilen faaliyetleri değerlendirilmiştir. Çatı yönetimi değerlendirilmesinde dikkate alınarak, sermaye yapısı, yani borç, ödünç veya mevcut olan borçları geri ödenmesiyle olduğu kadar, mevcut ödemeleri, yani hisse başına yıllık ödemeleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Şirket sermayeyi borçtoplamı ile sermaye oranını kullanmaktadır. Bu oran net borç toplamı ile sermaye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerle toplam borç toplamından (bilanço da gösterildiği gibi) indikiler ve net borç toplamı sermaye bölünmesiyle hesaplanır.

Dönem sonları itibarıyla net borçtoplamı ile sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Borçlar	3.588.087	3.978.541
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	952.018	621.369
Net Borç	4.256.077	3.756.772
Toplam Öz Sermaye	21.310.041	12.816.738
Net Borç/Toplam Öz Sermaye Oranı	0,20	0,32



Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir alıcıya veya kurum tarafına atılmış olduğu yükümlülüklerin yerine getirilmesini ilgililer. Alacak riski ise finansal varlıkların elinde bulundurma, talep tarafına ulaştırma ve geri dönüşü yerine getirmeye ilgilidir. Beklenen kredi ve alacak riski tüm alacak (kredi alacaklarından) kapsanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her aşamada bilimsel kuram (örneğin; teminat harcı) için ortalaması riski kontrol ederek ve gerekli olduğu yerde teminat alarak karşılanmaktadır.

Şirket kredi riskini; minimum riskli olarak için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışması ve teminatli durumlardaki finansal zarar riskini azaltarak, ayrıca da gerekli görüldüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notaları yatırım tercihini yaparken göz önünde bulundurmaktadır. Kredi notaları, diğer tarafların, beklentisi derecelendirme kuruluşlarından alınır. Kredi notaları temin edilemezse ya da istenirse düşürülür. Şirket, piyasadaki diğer ilgili bilgileri ve diğer kayıtları kullanarak, belirli enstrümanların kredibilitesine ilişkin değerlendirmelerini kredi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir alıcıya kabul edilmeden önceki kredi riskini ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alarak uygun kredi limitleri sunulur.

Ticari alacaklar, şirket yönetimine gerekli kayıtlar ve veri akışları ile düzenli olarak güncellenmektedir ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda gerekli alacak kayıtları yapılmakta ve takip edilmektedir.



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
 31.12.2022 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SEONA ERİN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir)

	Alacaklar				Pasif ve Rezervler	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalar/dahil	Nakit ve Rezervler
	İhtisali Ticari	Diğer Ticari	İhtisali Ticari	Diğer Ticari	Mevcut ve Lafazlı İhtisali	
31 Aralık 2022						
Sevdiğim Tarih İhtisali Menkul Karzı Riski	-	652.832	1.461.873	56.865	312.344	100.414
-Aramın Riskin Teminat, Vt ile Güvence Alınan Alınan Karzı	-	-	-	-	-	-
A. Vadeli Ödemeleri Vt ile Diğer Değerler	-	652.832	1.461.873	56.865	312.344	100.414
Uzun Vadeli Finansal Varlıkların Net Değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadeli Ödemeleri Aranan Diğer Değerler Uzun Vadeli Finansal Varlıkların Net Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Diğer Değerler Uzun Vadeli Finansal Varlıkların Net Değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadeli Ödemeleri (Net Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Diğer Değerler (Net Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vt ile Güvence Alınan Alınan Karzı	-	-	-	-	-	-
- Vadeli Ödemeleri (Net Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. İhtisali Dış Karz Riski İhtisali Varlıklar	-	36.558	-	-	-	-
- Net Değeri	-	36.558	-	-	-	-
- Diğer Değerler (Net Değeri)	-	36.558	-	-	-	-



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31.12.2023 ve 31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklarda kredi kalitesi ile ilgili değişiklikler:

Finansal varlıklar için aşırı ve aşırı altıncı sınıfı karşılayıcı, aşırı ve altıncı sınıfa sınıflandırma yapılarak değerlendirilmektedir. Şirket vadeli mevduatları bu sınıflara sınıflandırılmaktadır. (31 Aralık 2022 – Yoktur)

Vadeli mevduatların değer düşüklüğüne ilişkin mevzuatı varlıklar yoluyla: (31 Aralık 2022 – Yoktur)

Likidite Riski:

Şirket'in bir kaynağı olarak borçlardan, alacakları ve finansmanları kullanma hakkı vardır. Şirket, strateji dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirirken için gerekli olan fonların parlatılabilirliği değiştirilerek uygulanarak ve dolaylı olarak likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

Likidite Riski Tablosu**31.12.2023**

Akademik Önemli Varlıklar	Değer Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çekimler Toplamı (=I+II+III)	3 Aylık Kasa (I)	3-12 Ay Aran (II)	1-5 Yıl Aran (III)
Tutar Olmayan Finansal Yabancılaşmalar	1.267.919	1.267.919	1.267.919		
Banka Kredileri					
Diğer Borçlar	999	999	999		
Ticari Borçlar	1.261.868	1.261.868	1.261.868		
Çalışanların Sağlanan Faydaları Kapsamında Borçlar	5.052	5.052	5.052		

31.12.2022

Sözleşme Uyarınca Varlıklar	Değer Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çekimler Toplamı (=I+II+III)	3 Aylık Kasa (I)	3-12 Ay Aran (II)	1-5 Yıl Aran (III)
Tutar Olmayan Finansal Yabancılaşmalar	644.645	676.604	676.521	11.083	
Banka Kredileri	27.193	27.709	16.620	11.089	
Diğer Borçlar	999	999	999		
Ticari Borçlar	688.795	688.734	688.734		
Çalışanların Sağlanan Faydaları Kapsamında Borçlar	7.658	7.658	7.658		

Piyasa ve Yabancı Para Riski

Şirket, uygulanan büyük kurun Türk Lirası cinsinden olup, kurda bu yönde para birimi riski yoktur. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple piyasa riski bulunmamaktadır.

Beklenenli fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları önemli olarak ilgili alacaklar, borçlar, diğer varlıklar ve diğer yükümlülükler için değerlendirilmektedir.



